



Plan Local d'Urbanisme de Montbazin

Règlement

Décembre 2025



Prescription de révision du PLU : DCM du 16 décembre 2020

Débat sur le PADD : DCM du 16 Avril 2025

Arrêt du projet de PLU : DCM du 18 Juin 2025

Approbation du PLU : DCM du 17 Décembre 2025



EX TERRA
&
L'atelier des territoires

Table des matières

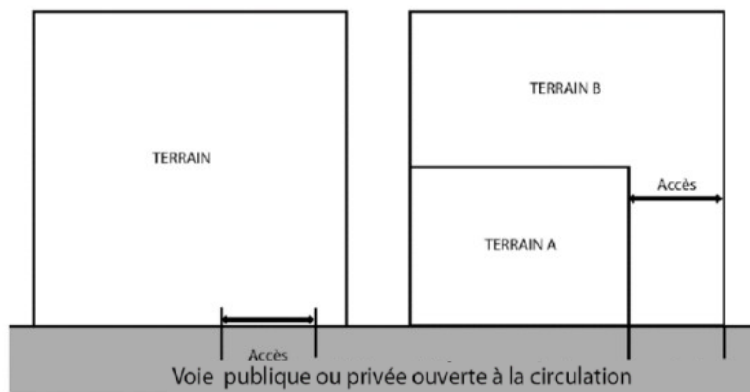
Lexique.....	2
Titre 1 – Dispositions générales.....	15
PREALABLE ET CHAMP D’APPLICATION DU PLU	16
REGLES APPLICABLES A L’ENSEMBLE DES ZONES	30
Titre 2 – Dispositions spécifiques aux différentes zones.....	40
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES	41
ZONE UA.....	42
ZONE UC.....	50
ZONE UE.....	57
ZONE UP.....	64
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES	68
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES.....	79
Titre 4 – Annexes au règlement.....	84
Annexe n°1 : Liste des éléments patrimoniaux à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier	84
Annexe n°2 : Liste des espèces végétales envahissantes à proscrire	105
Annexe n°3 : Détail des coefficients ecoamenageable par type de surface et des modalités de calcul de la surface globale eco aménageable du futur projet.....	106
Annexe n°4 : Définition des sous-destinations	109

LEXIQUE

Nota Bene : ce lexique est notamment composé des éléments issus du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Il est rappelé que les auteurs des PLU conservent la faculté de compléter ce lexique ou de préciser des notions sans en changer le sens.

Accès direct :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation.



Acrotère :

L'acrotère est un élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Activités :

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Adaptation, réfection, réhabilitation, rénovation ou restauration de construction existante

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension, ni changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Adaptations mineures :

L'article L152-3 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire avec adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillement du sol :

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel ou remanié.

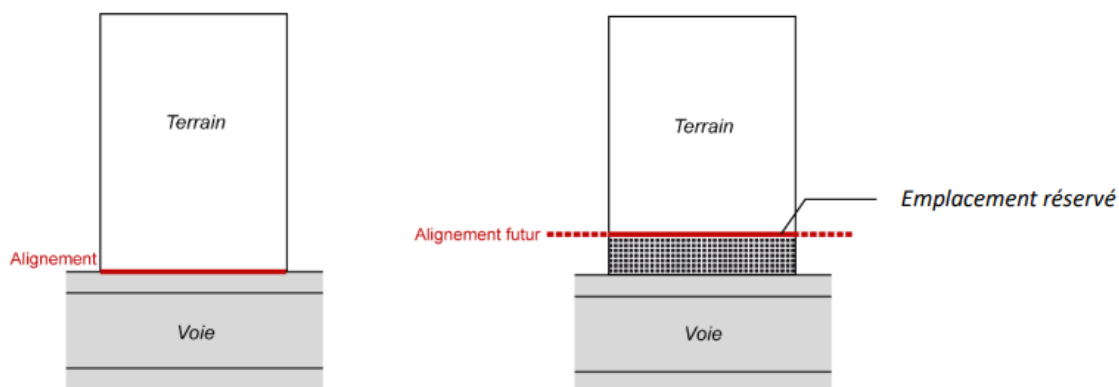
Aire de stationnement / parking / parc de stationnement:

Est considérée comme aire de stationnement tout espace (qu'il soit privé ou public) regroupant au moins 4 places de stationnement.

Alignement :

L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant

d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.



Aménagements légers :

Sont dits aménagements légers, les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'un espace naturel, les équipements légers et démontables nécessaires à la préservation des milieux (et à leur restauration), les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Sont également à considérer comme aménagement léger, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Par ailleurs, peuvent être également considérés comme aménagements légers, les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus au sein des espaces agricoles et naturels.

Annexe :

Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone.

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle ne constitue pas une pièce de vie (cellier, buanderie...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule...

Les constructions correspondant à la sous-destination « exploitation agricole » (au titre du I.151-28 du Code de l'Urbanisme) ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges :

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Arbre remarquable :

Arbre identifié pour ses caractéristiques exceptionnelles d'ordre botanique, paysager, historique ou culturel. Il peut s'agir d'un arbre isolé, d'un alignement ou d'un bosquet, dont la préservation présente un intérêt général.

Attique :

Niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en recul par rapport à une façade principale, généralement celle sur voie.

Baie :

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bâtiment public :

Bâtiment affecté à une fonction publique ou d'intérêt collectif, accessible à tous les citoyens, que ce soit pour des raisons administratives, culturelles, éducatives, sportives ou sociales. Il est souvent propriété d'une collectivité publique (État, commune, département, région, etc.) ou affecté à un usage public.

Camping, Caravane :

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-33 et R.111-34 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-33 et suivants du code de l'urbanisme.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière :

Une carrière est l'exploitation de substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier. Elles sont à considérer comme activité industrielle au regard de la nomenclature des destinations et sous-destinations, précisées par l'arrêté 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Centrale solaire :

Les centrales solaires correspondent aux dispositifs de production d'électricité photovoltaïque via des panneaux solaires installés sur mâts ou à même le sol (tables fixes, trackers dynamiques à axe(s) mobile(s), ombrières...).

Elles diffèrent des installations placées sur des bâtiments (en toiture ou façade).

Chaussée :

Partie roulée de la plateforme.

Clôtures :

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, etc...). Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

En zone N (naturelles ou forestières), les clôtures devront respecter les dispositions de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS):

Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Il se traduit au sein du présent règlement via un Coefficient de Biotope de Surface. Il décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le Coefficient de Biotope de Surface (CBS) se calcule ainsi :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Dans le cadre du règlement, un coefficient de biotope minimal est fixé par zone. Les futures constructions devront respecter ces objectifs et proposer les surfaces éco-aménageables adaptées dans le cadre des projets déposés (voir surface éco-aménageable).

L'instruction du CBS s'applique exclusivement sur les nouvelles constructions, même celles réalisées sur une même propriété ou en division foncière. Les réhabilitations de constructions existantes ou bien les extensions et annexes associées à des constructions existantes sont, elles, non concernées par le CBS.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction :

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

Elle regroupe les bâtiments, les annexes ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol (comme des caves).

La notion de construction recouvre également les constructions en surplomb du sol (comme par exemple des pylônes ou antennes...) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (telles que les piscines, terrasses, serres agricoles...).

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction et établissement à caractère stratégique :

Les constructions et établissements à caractère stratégique (nécessaires à la gestion de crise) regroupent notamment : casernes de pompiers, gendarmerie etc...

Construction et établissement à caractère vulnérable :

Les constructions et établissements à caractère vulnérable regroupent notamment : les maisons de retraite, les établissements hospitaliers etc...

Desserte :

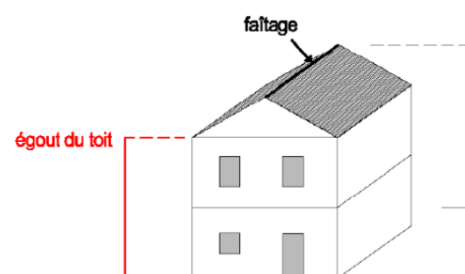
La desserte d'un terrain est constituée par la voie ou chemin qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Document graphique du règlement :

Les mentions faites au document graphique du règlement correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme.

Égout du toit :

Pour les toitures à pans inclinés, l'égout du toit est considéré comme étant la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture.



Emplacements réservés :

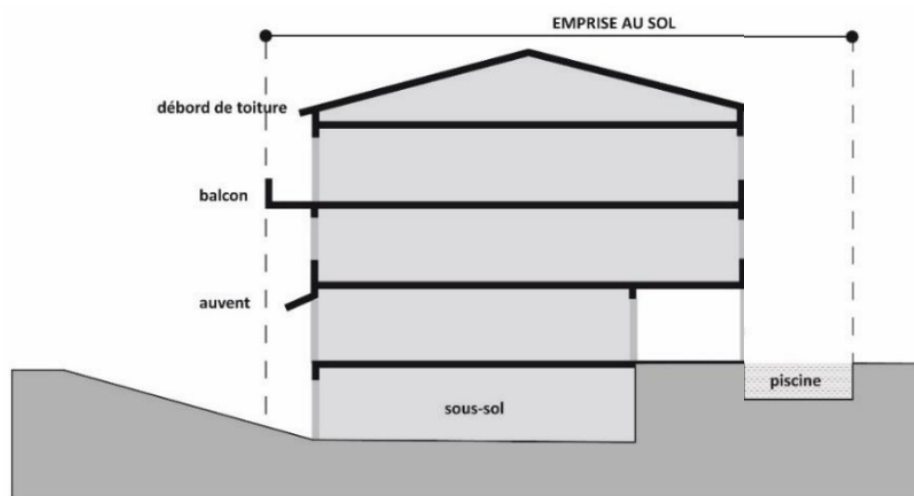
Les emplacements réservés relèvent des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article R.433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquérir.

Emprise au sol (des constructions) :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (y compris abris de jardin...). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise. Egalement les piscines et caves enterrées sont intégrés dans le calcul des emprises au sol.



Emprise publique :

Les emprises publiques sont constituées notamment par les emprises des rues, places, squares publics...

Enseigne commerciale :

L'enseigne commerciale est une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble portant sur une activité qui s'y exerce. Autrement dit, l'enseigne commerciale est un signe extérieur visible et apposé sur un établissement (ex : nom de l'entreprise, logo ou les deux, etc.).

Elle permet de signaler la présence du local d'exploitation et d'en préciser l'objet (restaurant, tabac, hôtel, vêtements, optique, etc.).

Équipement d'intérêt collectif :

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Espaces Boisés Classés (notamment article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme) :

Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements. Au sein des EBC sont :

- Interdit les défrichements (*Code Forestier pour les autres cas*).
- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres sauf dans les cas visés par l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

Espace libre :

Constituent des espaces libres les surfaces du terrain non occupées par l'emprise au sol des constructions. Les espaces de pleine terre, les espaces perméables, les revêtements imperméables (comme par exemple routes ou parkings en enrobé ou des terrasses) sont inclus dans les surfaces d'espaces libres.

Espace perméable :

L'espace perméable correspond aux espaces cumulés des espaces de pleine terre et les espaces ouverts traités en matériaux perméables comme des chemins, parvis ou allées à usage piétonnier, aire de jeux, usages motorisés...à la condition que ces espaces soient traités avec des matériaux perméables.

Espace de pleine terre :

La "pleine terre" définit un espace non construits constitué de terre végétale perméable sur une épaisseur d'au moins 80cm (en capacité d'accueillir des plantations d'arbustes et d'arbres de petite taille) et dont son sous-sol est libre de tout équipement sur une profondeur de 10 mètres (à l'exclusion du passage de réseaux). Les ouvrages d'infrastructures publiques, de canalisations, de lignes ou de câbles ainsi que les dispositifs d'infiltration pluviale non imperméabilisés y sont admis.

Essence locale :

Les essences locales désignent les espèces de végétaux qui évoluent naturellement dans une zone biogéographique donnée, sans intervention humaine. Elles sont adaptées au climat et aux conditions pédoclimatiques d'un site et sont donc plus robustes et résistent mieux aux maladies et ravageurs. Ces végétaux garantissent une adaptation à la sécheresse et une moindre consommation en eau (hors suivi des deux premières années après la plantation). Les espèces locales établissent des relations écologiques avec des espèces animales locales. Ces espèces créent des habitats naturels d'une grande richesse, offrant des refuges cruciaux pour la faune sauvage.

Etage :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.

- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc...

Exhaussement du sol :

Un exhaussement est un remblaiement volontaire du sol naturel ou remanié.

Existant (bâtiment ou construction) :

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension :

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante (ce qui la distingue de l'annexe). Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Extension limitée :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction plus restreinte que la simple extension. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle doit entraîner une augmentation minimale de l'occupation du sol par rapport aux constructions déjà existantes sur l'unité foncière et ne doit pas entraîner la création d'une nouvelle habitation.

Façade :

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

Faîtage

Ligne haute horizontale qui relie les plus hauts points d'une toiture en pente.

Gabarit :

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

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant initial avant travaux, à la date du 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.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces

aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée par rapport à un plan parallèle de chaque façade au sol initial avant travaux, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. La hauteur absolue correspond à la hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du sol jusqu'à son point le plus haut.

Ilot :

Groupe de constructions délimité par une continuité d'emprise publique.

Installations :

Une installation correspond à un ouvrage, dispositif matériel ou équipement, fixe ou mobile, qui modifie ou utilise le sol ou qui a un impact visuel ou fonctionnel (de manière temporaire ou permanente), mais qui n'est pas une construction (cf "construction dans le lexique"). Sont par exemple rattachés à cette catégorie les réservoirs, équipements ou dispositifs techniques, groupes électrogènes, terrains de sport, manèges, caravanes, éléments démontables...

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain :

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

Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension, à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Voir « Etagé »

Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Opération d'ensemble

Les opérations d'ensemble concernent une même zone dans laquelle des projets de constructions sont situés sur plusieurs unités foncières contiguës. Elles visent notamment la réalisation de plusieurs bâtiments avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur

de zone définis au règlement et au document graphique, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements soumis à permis d'aménager,
- les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire ou d'aménager valant division.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique. En accord avec l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, ces projets sont à apprécier au regard de la totalité des règles édictées zones par zones.

Ouvrage d'art :

Travaux et aménagements d'intérêt collectif de type pont, bassin de rétention etc...

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés pour une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à une fonction collective.

Panneau de publicité lumineuse

La publicité est dite lumineuse lorsqu'une source lumineuse, spécialement prévue à cet effet, participe à sa réalisation. La publicité lumineuse englobe la publicité numérique diffusée sur des écrans pouvant présenter des images fixes, des images animées et des vidéos.

PHE

« PHE » signifie « Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans le cas de piscines doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan (par un emplacement réservé par exemple) et jusqu'au mur de la façade.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Sol fini

Le sol fini correspond au terrain après tous travaux d'aménagement.

Surface éco-aménageable :

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle. Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1. Le coefficient attribué à chaque nature de surface éco-aménagée est notamment établi au regard d'une surface pleine et de son potentiel « en faveur de la biodiversité ». Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité. Il en est de même pour les surfaces recouvertes de matériaux synthétiques (comme par exemple les gazons synthétiques).
- à l'inverse, un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum, car très favorable à la biodiversité ;
- enfin d'autres types d'aménagement vont engendrer des coefficients intermédiaires, car intégrant des aménagements peu ou prou favorables à la biodiversité. Ainsi, par exemple, une toiture végétalisée aura un coefficient de 0,7.

Les coefficients par type de surface et les modalités de calcul de la surface globale écoaménageable du projet sont précisés en annexe.

Surface de plancher des constructions :

Le Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 entré en vigueur le 1er mars 2012 précise la définition de la surface de plancher introduite par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, en indiquant les surfaces déductibles. Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

Rappel de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme :

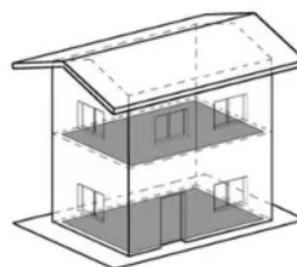
« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° 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,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher 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,
- 7° 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,
- 8° 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

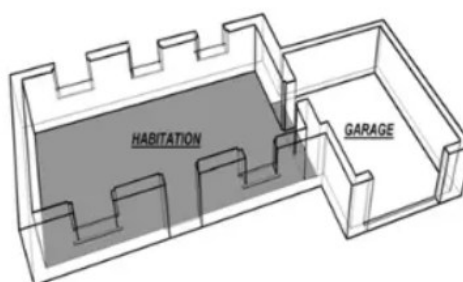
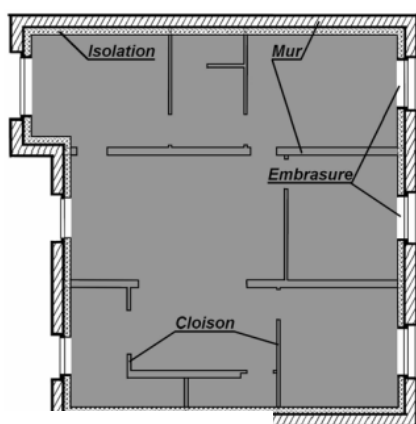
communes intérieures. »



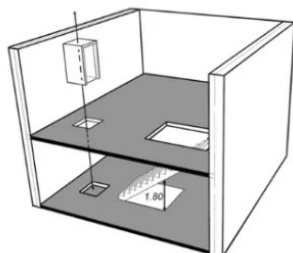
Elle prend en compte uniquement les espaces clos et couverts, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Les terrasses même couvertes sont à exclure.



Chaque niveau doit être pris en compte. Y compris les mezzanines.



La surface de plancher inclut les murs intérieurs qui séparent un local constitutif de surface de plancher (maison) d'un autre local qui n'est pas constitutif de surface de plancher (par exemple, un garage).



calcul du bâtiment habitable

Les vides et trémies, les puits de lumière, combles non aménageables et tout espace de hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre ne sera pas pris en compte dans la surface de plancher.

Etat existant (pouvant être naturel ou artificialisé) du terrain qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

Toiture plate

Une toiture plate est une toiture dont la pente est faible (généralement inférieure à 5 % pour permettre l'évacuation des eaux) , souvent invisible depuis l'espace public, et dont la surface supérieure peut être :

- inaccessible,
- accessible mais non aménagée (composés d'édicules technique),
- ou accessible et aménagée (terrasse, solarium, etc.), sous réserve de conformité aux autres règles d'urbanisme (hauteur, vues, sécurité...).

Elle peut être entourée d'un acrotère, d'un attique ou d'un dispositif architectural assurant la finition du couronnement du bâtiment. Elle peut intégrer des équipements techniques (ventilation, panneaux solaires, etc.) ou des dispositifs de rétention d'eau et est compatible avec les démarches de construction bioclimatique ou contemporaine.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie (voirie) ou emprise publique

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

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

La voie publique comprend entre autre les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales, la voirie d'intérêt communautaire et la voirie communale.

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L.311-1 et suivants et articles R.311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L151-42 du Code de l'urbanisme.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

PREALABLE ET CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Montbazin. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrit le 16 Décembre 2020. Il prend en compte l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU. Les dispositions du règlement sont établies en application du code de l'urbanisme et en particulier de ses articles L. 151-1 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50.

Il est donc fait application dans le présent document du nouveau règlement du PLU qui s'organise autour de trois axes :

- 1) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, soit où construire ?
- 2) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, soit comment construire ?
- 3) Equipement et réseaux, soit comment se raccorder aux réseaux ?

ARTICLE 1 - COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT

Pour chaque zone du PLU, le règlement écrit est subdivisées comme suit :

Titre I : Lexique

Titre II : Préalable et champ d'application du PLU

Titre III : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Titre IV : Dispositions applicables aux zones organisées en 3 articles pour chacune des zones :

Section 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Il affiche :

- Article 1.1 Destinations et usages du sol interdits, autorisées sous conditions, ou autorisées. *Dans les zones urbaines, à noter que les dispositions non interdites ou non autorisées sous conditions sont par défaut autorisées.*
- Article 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 1.3 : Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières
- Article 1.4 : les conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines environnementale et paysagère

Cet article se compose des sections suivantes :

- Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions. Cette section concerne les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, aux limites latérales et les unes par rapport aux autres. Elle fixe également les règles concernant l'emprise au sol et la hauteur des constructions. Elle est composée des sous-articles suivants :
 - ⇒ 2.1.1 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*
 - ⇒ 2.1.2 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
 - ⇒ 2.1.3 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*
 - ⇒ 2.1.4 : *Emprise au sol des constructions*
 - ⇒ 2.1.5 : *Hauteur des constructions*

- Article 2.2 : Qualité architecturales. Cette section fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. Elle concerne les sujets relatifs aux traitements des aspects extérieurs des constructions, notamment des façades, des toitures, des matériaux et couleurs, des clôtures (et de leurs abords), ainsi que de l'insertion d'éléments à l'extérieur des constructions (comme par exemple des dispositifs de production d'énergie).
- Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Cette section fixe les règles relatives au traitement paysager, à la végétalisation et aux espaces libres de constructions. Elle est composée des sous-articles suivants :
 - ⇒ 2.3.1 : surface de pleine terre (PLT)
 - ⇒ 2.3.2 : Coefficient de biotope par surface (CBS)
 - ⇒ 2.3.3 : Végétalisation et traitement des espaces libres
 - ⇒ 2.3.4 : Essences végétales et plantations
- Article 2.4 : Stationnement. Cette section est composée des sous-articles suivants
 - ⇒ 2.4.1 : obligations minimales en matière de stationnement motorisé
 - ⇒ 2.3.2 : obligations minimales en matière de stationnement vélo

Section 3 : Equipement et réseaux.

Cet article se compose des sections suivantes

Article 3.1 : conditions relatives à la desserte et à l'accès aux voies publiques et privées

Article 3.2 : desserte par les réseaux

Titre V : Annexes

ARTICLE 2 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-26 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le PLU. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

ARTICLE 3 - FIGURES

Les figures insérées dans le règlement écrit ont valeur réglementaire, sauf disposition explicite contraire.

ARTICLE 4 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R. 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions de l'article R111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique » du présent PLU, notamment.
- Les dispositions des articles L 104-1 à L 104-3 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application.

- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
- Les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,
- Les dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
- Les dispositions de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvé depuis moins de 10 ans,
- Les zones du Droit de Préemption Urbain dans les zones U,
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme
- Conformément à l'article L.115-3 du code de l'urbanisme et la délibération communale annexée au PLU les divisions foncières sont soumises à déclaration préalables en zone A et N,
- Les constructions de clôtures sont également soumises à déclaration préalables avec l'article R*421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 – APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Concernant les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, et déclaration préalable, il sera fait application des articles L 421-1 et suivants ; R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 – DIVISION DE ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en 3 zones : les zones urbaines, les zones agricoles et les zones naturelles.

Zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont dites " zones U ".

Elles sont au nombre de 4 :

- La zone UA correspondant au centre historique de Montbazin. Elle accueille essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. Cette zone fait l'objet « d'Orientations d'Aménagement et de Programmation » à respecter. La zone UA est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.
- La zone UC correspondant aux zones d'habitations pavillonnaires composées essentiellement d'habitat individuel ou groupé. La zone UC est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.
- La zone UE correspondant aux zones réservées aux activités : industrie, artisanat, commerce, équipements publics et exploitation agricole. La zone UE est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.
- La zone UP correspondant à la zone réservée aux équipements publics. La zone UP est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.

Zones agricoles (A)

En accord avec les articles R151-22 et 23 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles comprennent plusieurs sous-secteurs :

- le secteur Ap, concerné par un phénomène de cabanisation et où toute nouvelle construction, et extension sont interdites. Seuls sont autorisés l'adaptation et la réfection des constructions existantes, légalement édifiées.
- le secteur Aa, qui correspond à une zone de richesse archéologique à protéger, et où toute nouvelle construction, y compris agricole est interdite. Seuls y sont autorisés sous conditions des extensions mesurées des exploitations agricoles.
- le secteur Ae, qui correspond à la zone agricole d'intérêt écologique, et où toute nouvelle construction, y compris agricole est interdite. Seules y sont autorisées l'adaptation et la réfection des constructions existantes, ainsi que leurs extensions limitées (qu'elles soient liées aux constructions agricoles et aux habitations) sous condition de respecter les caractéristiques écologiques des milieux naturels dans lesquelles elles s'insèrent. Au sein de cette zone, les aménagements et activités impliquant les sites Natura 2000 doivent être compatibles avec les objectifs de conservation et de gestion des espèces et habitats d'intérêt communautaire et les modalités de gestion de ces sites (Docob, ...). Ces secteurs sont également concernés par la zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable : nappe de l'Astien et Pli Ouest.
- le secteur Ac, qui correspond à la zone agricole située en continuité d'un groupement bâti existant et susceptible d'accueillir de nouvelles constructions agricoles sous conditions.
- le secteur Ac1, qui correspond aux secteurs de constructions agricoles délimités précisément pour répondre à des projets agricoles spécifiques, pouvant être utiles au maintien des espaces de la Trame Verte et Bleue du territoire et au développement des espaces agro-écologiques. Le règlement prévoit des dispositions conditionnant les nouvelles constructions.
- le secteur Aeq, qui correspond à la zone agricole de regroupement des équipements locaux techniques et équipements industriels rattachés à des équipements publics ou d'intérêt général, située aux abords de l'actuelle station d'épuration

Zones naturelles (N)

La zone N de Montbazin est globalement reconnue d'intérêt écologique et est considérée comme réservoir de biodiversité au sein de la Trame Verte et Bleue.

La zone N comprend 2 sous-secteurs :

- Le secteur Ne, correspondant aux zones naturelles accueillant les éoliennes existantes du Massif de la Moure ;
- Le secteur Nv correspondant aux abords de la Vène dans la traversée du village.

Dans le cas où le périmètre de l'unité foncière couvre plusieurs zonages, le projet doit respecter les règles de chacune des zones.

Les zones U, A et N sont concernées par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elles font l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.

ARTICLE 6 – AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DELIMITEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En plus du découpage en zones, le plan de zonage comprend également :

- les dispositions relatives à des servitudes particulières définies dans le cadre du projet du PLU. Il s'agit :
 - Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
 - Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
 - Les emplacements réservés et servitudes de localisation

- La localisation d'application des zones concernées par la Servitude de Mixité Sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme)
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme.

- les dispositions relatives à des servitudes d'utilité publiques à considérer (indiquées à titre informatif). Il s'agit :
 - Des zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de Montbazin,
 - Des zones concernées par la servitudes AC1, relative aux périmètres concernés par les abords d'un moment classés ou inscrits,
 - La bande de 20m inconstructible autour des cours d'eau

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. De telles adaptations peuvent par conséquent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 8 – RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

En dehors des zones éventuellement inondables, la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre est autorisée « à l'identique », à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et dans la limite de la surface déclarée lors de l'obtention du Permis de Construire. Ces dispositions ne s'appliquent à la zone A (agricole) et N, que pour les constructions autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique pourra néanmoins être refusée notamment dans les cas suivants :

- si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.6 à 10 du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, de plans d'alignement...,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

ARTICLE 9 – DEROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U., en accord la réglementation en vigueur et notamment l'article L.152-4 et suivants du code de l'urbanisme (reconstruction/restauration de monuments historiques, bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées, performance énergétique des bâtiments...).

ARTICLE 10 – PERMIS D'AMENAGER ET PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPES

Les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il peut être fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme (si précisé au sein du règlement de chaque zone).

ARTICLE 11 – ELEMENTS DU PAYSAGE, ARCHITECTURAL & URBAIN IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU de Montbazin identifie différents éléments du paysage, architectural et urbain qu'il protège au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il identifie notamment les éléments suivants :

- Eléments paysager d'intérêt (les arbres isolés remarquables, les haies et alignements d'arbres, quelques jardins boisés). Les éléments paysagers d'intérêt ont été identifiés en raison de la présence de sujets remarquables d'arbres du fait de leur taille (haut, ou large houppier), et de la présence d'essences caractéristiques du climat local (pins, platanes, cèdres, micocouliers, mélèzes...). Ces éléments marquent les vues et perspectives depuis l'espace public. Au-delà de leur intérêt paysager, ils jouent un rôle de climatiseur au sein des espaces urbains.
- Eléments bâti d'intérêt. Ce sont des éléments patrimoniaux qui témoignent de l'histoire du village. Ils sont liés à la présence :
 - de patrimoine agricole (capitelle, mazet, moulin...)
 - de patrimoine religieux (croix)
 - d'ouvrages hydrauliques patrimoniaux (puits, pont, pompe...)
 - de murs et murets en pierre sèche.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le même Code (article R.421-23 du code de l'urbanisme, alinéa h). A ce titre, le CERFA « Déclaration préalable pour les Installations et aménagements non soumis à permis d'aménager » doit être rempli et accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de la déclaration et déposé en mairie.

Pour chacun de ces éléments identifiés sur le document graphique, sont définies les règles suivantes :

Motif du classement au titre du L.151-19	Conditions de base	Règles complémentaires
Jardins boisés	Les arbres constitutifs des jardins boisés, arbres isolés remarquables et des haies et alignements d'arbres doivent être au maximum conservés. Au sein d'une zone tampon de 150 mètres autour de ces éléments protégés, les brûlages et l'utilisation d'appareils pouvant endommager les arbres sont interdits. Par défaut, leurs destructions, coupes à blanc, abattages, arrachages non justifiés sont interdits, en dehors : - d'un rapport établi par une entreprise en paysage compétente justifiant d'un état sanitaire dégradé des végétaux concernés ; - d'un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes (diagnostiqué par une autorité compétente : comme par exemple le SDIS) ; - où cela est incontournable pour la réalisation d'un projet de construction avec Permis de Construire accordé par la commune.	Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes au sein des jardins, notamment lors d'un découpage parcellaire ou lors du dépôt d'un permis. Les coupes et abattages sont également admis lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en œuvre des obligations relatives au débroussaillage. Dans ce cas, un éclaircissement des arbres est possible, notamment dans le but d'aérer l'espace et de supprimer les sujets les moins vigoureux ou les plus jeunes. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il s'agit de mettre en valeur ces jardins à l'échelle de l'opération, même lorsqu'ils sont visibles au loin, en les considérant comme éléments majeurs à partir desquels s'implante le bâti et se structurent les perspectives.
Arbre isolé remarquable	En cas d'abattage, il est demandé pour un arbre abattu de :	Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes, notamment lors d'un découpage parcellaire ou lors du dépôt d'un permis. Le classement en arbre isolé remarquable, tel qu'identifié au règlement graphique, interdit toutes constructions, installations et aménagements réalisés à proximité qui seraient de nature à compromettre la préservation du système racinaire et du houppier et ce afin de garantir les

	- replanter l'équivalent de 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions de l'arbre à l'âge adulte) sur la même unité foncière. Il s'agira alors de préciser les essences et la localisation de plantation au sein du CERFA. Afin de favoriser la prise des arbres, il n'est pas forcément imposé de planter la même espèce. Les seules conditions imposées sont de favoriser le choix d'essences d'arbres d'origine locale adaptées aux conditions climatiques (notamment résistance au manque d'eau et aux chaleurs caniculaires). Pour rappel plus un arbre est planté jeune, plus ses chances de reprises sont garanties. - justifier l'impossibilité de replanter l'équivalent de 2 arbres sur la même unité foncière (dans le cas de contraintes techniques de terrain par exemple). Dans ce cas, la suppression de cet arbre sera soumise à des mesures compensatoires définies par le porteur de projet et validées avec la commune. Dans le cas de replantation d'arbres suite à des abattages, devra être considéré la taille des arbres à l'âge adulte. Ils devront alors être implantés en conséquence (retrait suffisant aux constructions existantes par rapport aux racines, taille du houppier). Si cela ne présente pas de risque sanitaire ni de problème pour la circulation, ni de surexposition des biens et personnes aux incendies, les troncs et souches issues des abattages de bois peuvent être laissés sur place.	conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques. Pour cela, tout projet devra considérer l'arbre identifié à sa taille adulte. La surface dégagée au pied de l'arbre (projection du houppier estimé à l'âge adulte au sol) devra être maintenue en pleine terre. A partir de cette surface, toute future construction devra maintenir un retrait minimal de 2m. Cette bande de 2m sera maintenue en espace libre. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il s'agit de maintenir et mettre en valeur ces arbres à l'échelle de l'opération en les considérant comme des éléments majeurs à partir desquels s'implante le bâti.
Haie et alignement d'arbre		Ces haies et alignements sont de fait identifiés et protégés au titre du L.350-3 du code de l'environnement. L'entretien courant des routes et de leurs abords concernés par une haie ou alignement d'arbres identifié au document graphique est autorisé sous réserve de mettre en œuvre des pratiques respectueuses de l'environnement. La suppression totale ou partielle n'est autorisée que dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'intérêt général. Les haies et alignements d'arbres supprimés devront être remplacés au maximum aux travers d'essences variées dont la valeur écologique est avérée (notamment pour la faune locale), avec par exemple des périodes de floraisons distinctes.
Bâti patrimonial agricole d'intérêt		Les constructions fléchées au document graphique concernant essentiellement des constructions en pierre, correspondant à des Mazets, des capitelles ou bien des anciens moulins. Les travaux visant leur destruction ou modification d'aspect sont interdits.
Croix associées au patrimoine religieux	Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.	Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger. Les projets d'aménagement des espaces publics situés aux abords de ces éléments devront les mettre en valeur, notamment via des matériaux adaptés. Leur déplacement via démantèlement et reconstruction à l'identique est possible dans la perspective de les valoriser.
Ouvrages hydrauliques d'intérêt patrimonial		La destruction des pompes et puits identifiés au document graphique est interdite.

		Les éléments en pierre et en ferronneries les constituants sont à protéger. Les opérations et projets d'aménagement des espaces publics situés aux abords de ces éléments devront les mettre en valeur, notamment via des matériaux adaptés.
<i>Murs et murets d'intérêt en pierre sèche</i>		Le but est de maintenir et protéger au maximum les linéaires de murs et murets en pierre identifiés au document graphique. Toutefois, il pourra, si nécessaire, être réalisé un accès à la parcelle d'une largeur limitée pour un passage (de type portail d'accès aux véhicules) dans le cas d'impossibilité d'un percement ailleurs sur les limites de la parcelle. Les travaux de restauration sont autorisés, notamment dans le cas où certains d'entre eux nécessitent le démantèlement du mur afin de le reconstruire à l'identique. Les coffrets techniques et boîte aux lettres sont à éviter au sein de ces murs. Dans l'impossibilité de les disposer ailleurs, ils pourront être installés à condition d'être discrets et d'être cohérent avec les murs existants (insertion, matériaux et couleurs adaptées). Les annexes ne devront pas être implantées sur les limites séparatives concernées par des murets en pierre identifiés au document graphique. Les travaux d'élargissement de voirie devront préserver au maximum les murs et murets identifiés, en priorisant l'élargissement au droit de l'accotement opposé. Dans l'impossibilité technique d'éviter les démolitions de ces éléments, ces éléments devront être reconstruits à l'identique en limite de l'emprise élargie.

ARTICLE 12 – ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU de Montbazin identifie différents éléments de continuités écologiques qu'il protège au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il identifie notamment les éléments suivants :

- Haies diversifiées
- Bosquets de plaine
- Plantations forestières
- Pelouses sur sols squelettiques
- Prairies permanentes
- Garrigues diversifiées
- Cours d'eau et ripisylves associées
- Mares et lavognes
- Arbres remarquables à cavités
- Alignements d'arbres.

Pour chacun de ces éléments identifiés sur le document graphique, sont définies les règles suivantes :

Règles générales s'appliquant à tous les éléments identifiés au titre du I.151-23 du code de l'urbanisme :

Les éléments de continuités écologiques et espaces refuges pour la biodiversité identifiés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver ou à renforcer / restaurer.

En cas d'abattage d'arbre subséquent à une autorisation donnée à une déclaration préalable de travaux, il est nécessaire de :

- replanter l'équivalent de 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions de l'arbre à l'âge adulte) pour 1 arbre de haute tige abattu sur la même unité foncière. Il s'agira alors de préciser les essences et la localisation de plantation au sein du CERFA. Afin de favoriser la prise des arbres, il n'est pas forcément imposé de planter la même espèce. Les seules conditions imposées sont de favoriser le choix d'essences d'arbres d'origine locale adaptées aux conditions climatiques (notamment résistance au manque d'eau et aux chaleurs caniculaires). Pour rappel plus un arbre est planté jeune, plus ses chances de reprises sont garanties.
- justifier l'impossibilité de replanter l'équivalent de 2 arbres sur la même unité foncière dans le cas de contraintes techniques de terrain. D'autres mesures compensatoires validées avec la commune peuvent alors être proposées par le porteur de projet.

Un principe de compensation à 2 pour 1 est également applicable pour les mares et lavognes et sera calculé sur la base de la surface de la mare ou lavogne, ou à défaut sur le nombre de mares ou lavognes recrées, sous réserve que la surface cumulée des deux entités soit au moins égale à celle de l'entité détruite ou altérée.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes qui sont identifiés au document graphique et situés sur les voies publiques. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public. En compensation, un nombre *a minima* équivalents d'arbres de même essence à ceux détruits, ou de la même famille, devra être replanté dans un périmètre de moins de 30m.

Règles adaptées aux spécificités de chaque élément :

Motif du classement au titre du I.151-23	Prescriptions réglementaires
Haies diversifiées	Toute coupe ou abattage d'arbre et toute destruction d'arbuste est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité publique (ex : risque de chute d'arbre sur un espace public) et de maladie (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique envahissante (espèce figurant sur la « Liste de référence des plantes exotiques envahissantes en Occitanie », et ses mises à jour ultérieures). Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. Les travaux de débroussaillage devront se limiter aux obligations légales de débroussaillage, si nécessaires.
Bosquets de plaine	Toute coupe ou abattage d'arbre et toute destruction d'arbuste est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité publique (ex : risque de chute d'arbre sur un espace public) et de maladie (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique envahissante (espèce figurant sur la Liste de référence des plantes exotiques envahissantes en Occitanie, et ses mises à jour ultérieures). Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. Les travaux de débroussaillage devront se limiter aux obligations légales de débroussaillage, si nécessaires.
Plantations forestières	Toute coupe à blanc (coupe rase) est prohibée sur ces espaces. Seules des coupes progressives de régénération, ou de réouverture du milieu afin de viser un état de garrigue ou matorral, peuvent être effectuées.

	Les replantations doivent être réalisées à partir d'un minimum de 70% d'essences caducifoliées (en nombre de pieds replantés) et d'origine locale (en l'occurrence espèces courantes sur le causse d'Aumelas ou la montagne de la Moure).
<i>Pelouses sur sols squelettiques</i>	Tout aménagement, occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité et l'état des pelouses (en tant que milieu « naturel ») est proscrit. Seules sont autorisées des activités permettant le maintien de ces pelouses (e.g. pastoralisme) ou ne présentant pas d'incidences négatives sur leur maintien.
<i>Prairies permanentes</i>	Le caractère prairial permanent des espaces doit être maintenu. Ainsi, toute action ou activité qui impliquerait une destruction, ou une forte altération, de la végétation et / ou un changement du mode d'occupation du sol est prohibée. Seules sont autorisées des activités permettant le maintien et le développement de ces prairies.
<i>Garrigues diversifiées</i>	Tout aménagement, occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité et l'état des garrigues (dans l'acception écologique du terme) est proscrit. Seuls sont autorisés des activités et travaux permettant le maintien voire la restauration de ces garrigues (e.g. pastoralisme, réouverture mécanique) ou ne présentant pas d'incidences négatives sur le maintien de celles-ci. La réouverture partielle de ces milieux en vue de composer une mosaïque de garrigues et pelouses sèches est permise, sous réserve que cette réouverture concerne moins de 50% de la parcelle cadastrale concernée.
<i>Cours d'eau et ripisylves associées</i>	Sur les ripisylves des cours d'eau (i.e. cordon rivulaire sur les berges du cours d'eau) : ➤ Tout abattage d'arbre et toute destruction d'arbuste est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère envahissant d'une espèce exotique. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. ➤ Les travaux de débroussaillage devront se limiter aux obligations légales de débroussaillage si applicables. Dans le cadre d'opérations de prévention du risque inondation, les travaux d'abattage ponctuels, enlèvement d'embâcles et d'arbres dangereux font exception aux prescriptions précédentes. Afin de préserver les fonctionnalités écologiques, hydrauliques et morphodynamiques des cours d'eau, une bande de 15 m dite "Espace de Bon Fonctionnement" (EBF) est instituée de part et d'autre « des cours d'eau et ripisylves associées » situés en zone U, dans les documents graphiques du PLU. Dans ces espaces, et dans le respect des prescriptions du PPRI : • Toute construction, installation ou aménagement susceptible de porter atteinte au libre écoulement des eaux, à la dynamique naturelle du cours d'eau, à la biodiversité aquatique et rivulaire, ou au fonctionnement écologique de la ripisylve est interdite, sauf exception justifiée pour des ouvrages liés à la gestion du cours d'eau ou à des aménagements légers compatibles avec les objectifs écologiques (ex. : sentier de randonnée, génie végétal, ponton démontable). • L'imperméabilisation des sols est proscrite, sauf pour des cheminements doux ponctuels et réversibles. • Les travaux de remblai, de clôture opaque, de terrassement modifiant le profil du sol naturel sont interdits. • Les clôtures doivent être perméables à la faune et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue.
<i>Mares et lavognes</i>	Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des mares et lavognes (à savoir drainage, imperméabilisation, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations), est proscrite. Sont uniquement autorisés : ➤ Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel. Exemples : cheminements piétonniers réalisés en matériaux perméables et non polluants, postes d'observation de la faune.

	➤ Les travaux de restauration et de réhabilitation visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, y compris travaux de réimperméabilisation en cas d'ouvrage dégradé ne retenant plus suffisamment les eaux, travaux de curage des fonds, toute opération de retrait d'espèces exotique envahissante, travaux de débroussailllements afin de limiter le phénomène d'eutrophisation.
<i>Arbres remarquables à cavités</i>	Toute coupe ou abattage d'arbre est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité publique (ex : risque de chute d'arbre sur un espace public) ou d'état sanitaire de l'arbre (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique envahissante (espèce figurant sur la « Liste de référence des plantes exotiques envahissantes en Occitanie », et ses mises à jour ultérieures). L'élagage doux des arbres est permis, c'est-à-dire des coupes de branches de petits diamètres (<5cm) en quantité limitée et en arrière d'un tire-sève, uniquement s'il est compatible avec le développement de l'arbre dans un bon état sanitaire et physique, et qu'il vise, soit à assurer la sécurité publique, soit à assurer au sujet un port jugé intéressant d'un point de vue écologique ou paysager.
<i>Alignements d'arbres</i>	Toute coupe ou abattage d'arbre est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité publique (ex : risque de chute d'arbre sur un espace public) ou d'état sanitaire de l'arbre (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique envahissante (espèce figurant sur la « Liste de référence des plantes exotiques envahissantes en Occitanie », et ses mises à jour ultérieures). L'élagage doux des arbres est permis, c'est-à-dire des coupes de branches de petits diamètres (<5cm) en quantité limitée et en arrière d'un tire-sève, uniquement s'il est compatible avec le développement de l'arbre dans un bon état sanitaire et physique, et qu'il vise, soit à assurer la sécurité publique, soit à assurer au sujet un port jugé intéressant d'un point de vue écologique ou paysager.. Les travaux de débroussaillage devront se limiter aux obligations légales de débroussaillage, si nécessaires.

ARTICLE 13 – ESPACES BOISES CLASSES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 14 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés pour voies et cheminements
- Des emplacements réservés pour équipements et ouvrages publics
- Des emplacements réservés pour espaces verts et continuités écologiques

Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent plan local d'urbanisme. La surface, la destination et les bénéficiaires des emplacements réservés sont également sous forme de tableau figurant en annexe. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception.

ARTICLE 15 – SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Au sein des secteurs d'application de la servitude de mixité sociale délimités au règlement graphique, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous destination de logement supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter un nombre minimum de logements et une surface de plancher minimum affectés au logement locatif social comme indiqué ci-dessous :

Les opérations de constructions et / ou de réhabilitation et les opérations d'aménagement comportant plus de 6 logements ou plus de 400m² de surface de plancher devront intégrer au minimum 35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

ARTICLE 16 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du Code du Patrimoine,
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Article L 122-1 du Code de l'Environnement,
- Article L 322-2, 3^e du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

Pour rappel, en accord avec l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) :

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de Montbazin s'applique à la commune suite à son approbation par arrêté préfectoral du 25/01/2012. L'article L.562-1 du code de l'Environnement définit deux grands types de zones :

- les zones de danger constituées des zones d'aléa fort. Elles regroupent :
 - La zone Rouge Ru, secteurs inondables soumis à un aléa fort, où les enjeux sont forts (zone urbaine).
 - La zone Rouge Rn, secteurs inondables soumis à un aléa fort où les enjeux sont peu importants (zone naturelle).
- les zones de précaution constituées d'une part des zones d'aléa modéré et d'autre part des zones situées au-delà de la crue de référence où la probabilité d'inondation est faible, voire nulle, mais où des aménagements sont susceptibles d'augmenter le risque sur les zones inondables situées à l'aval. Elles regroupent :
 - La zone Bleue Bu, secteurs inondables soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont forts (zone urbaine).
 - La zone Rouge de précaution Rp, secteurs inondables soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
 - Les zones blanches de précaution ZP1 et ZP2, secteurs non inondés par la crue de référence.

Par ailleurs, le PPRI impose une bande de 20 mètres inconstructible de part et d'autre de l'axe central des cours d'eau non cartographiés dans le PPRI (ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée), afin de préserver les axes d'écoulement de l'eau et la stabilité des berges.

Pour rappel :

- dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU est strictement interdite
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue sont interdits en zones rouges et bleue. Il s'agit en particulier des décharges, des dépôts d'ordures et de déchets ainsi que des dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.
- Sauf mentions particulières dans le règlement du PPRI, sont également interdits en zones rouges et bleue tous les travaux d'exhaussement, notamment les remblais, et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique.
- Les installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau, à l'exception de ceux répondant à des exigences de sécurité publique au regard du risque inondation et entraînant volontairement une rétention des eaux ou une sur-inondation, soumis à autorisation ou à déclaration en application de la nomenclature IOTA définie à l'article R. 214-1 du code de l'Environnement (rubrique 3.2.2.0) ne sont autorisés qu'à condition d'une compensation totale des impacts, jusqu'à la crue de référence. Il doit examiner ses impacts propres, mais également considérer le risque de cumul des impacts de projets successifs, même indépendants. Ainsi, tout projet de cette nature doit présenter une analyse des impacts jusqu'à la crue de référence vis-à-vis de la ligne d'eau, en considérant le volume soustrait aux capacités d'expansion de crue.
- en zone inondable mais hors zone d'expansion de crue, le projet ne doit pas conduire à un exhaussement de la ligne d'eau, ni impacter les vitesses d'écoulement, la durée de submersion, la zone inondée, jusqu'à la crue de référence.

Le ruissellement pluvial :

Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement des Schémas Directeurs de gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE », annexé au PLU.

Les aménagements devront ainsi respecter ses dispositions concernant, selon les zones, le volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées, et les débits de fuite, les prescriptions d'aménagement des ouvrages de rétention et l'architecture du réseau et gestion des eaux pluviales.

Le risque lié aux remontées de nappe

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues. Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.

Montbazin et principalement les secteurs urbains aux abords de la Vène sont concernés par une zone partiellement sujettes aux débordements de nappe (avec une fiabilité moyenne).

Le risque retrait-gonflement des argiles :

L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU. Sur Montbazin l'ensemble de la plaine dont le bourg est concerné par un risque modéré.

Les interdictions graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Le risque sismique :

La commune de Montbazin se trouve dans une zone de risque de niveau 2 (risque faible). Il convient néanmoins de se référer à la nouvelle réglementation sismique consultable en annexe du PLU.

Le risque radon :

La commune de Montbazin est située dans une zone de potentiel de catégorie 2 (risque modéré). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque qui sont jointes en Annexe du PLU.

Nuisances sonores :

L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Sur la commune de Montbazin, l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04012 du 21 mai 2014 identifie la RD5 et RD2. Le classement sonore de ces infrastructures terrestres bruyantes ainsi que la réglementation qui s'y applique sont consultables en annexe du PLU.

L'aléa feu de forêt et Défense extérieure contre les incendies :

Le PAC feu de forêt est annexé au PLU (cf pièce 6.6 Risque Incendie). En présence d'un aléa feu de forêt, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage. La notice d'urbanisme annexée précise les règles de défense qui doivent être proportionnées au risque (quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction). Pour l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active.

Pour des informations complémentaires, la notice renvoie au règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI).

s :

REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Section I : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1.1 : Destinations et usages du sol autorisé, interdits et soumis à conditions

Voir règlement spécifique à chaque zone

Article 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir règlement spécifique à chaque zone

Article 1.3 : Conditions particulières de certaines destinations et usages du sol

Voir règlement spécifique à chaque zone

Article 1.4 : Conditions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle

Voir règlement spécifique à chaque zone

Section II : Caractéristiques architecturales, urbaines environnementale et paysagère

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Voir règlement spécifique à chaque zone

Article 2.2 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets:

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dispositifs en faveur de la biodiversité :

Les clôtures intégreront de manière régulière, tous les 10m, des dispositifs favorables à la transparence hydraulique et au passage de la faune locale. Pour cela, des interstices dans les murets ou bien l'usage de grillage à maille large sont à favoriser.

Toute installation ou construction de conduit de cheminée ou de ventilation devra intégrer des grilles anti volatile, avec une taille de maille maximale de 22 mm par 22 mm.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour toute nouvelle plantation, il est pros crit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (cf. liste en annexe n°2 du présent règlement).

Tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes.

Afin d'assurer une prise optimale des végétaux plantés, il convient de choisir des jeunes plants (moins de 2 ans) d'origine locale adaptées aux conditions climatique plutôt que des sujets déjà bien développés. Un paillage et un manchon de protection à partir de matière naturelle devront être installés après toute plantation, notamment dans le cas de jeunes plants de moins de 2 ans.

Les arbres à racines nues et en motte doivent être plantés durant la période de repos végétatif soit de mi-novembre à mi-mars.

En pleine terre, la fosse de plantations doit être au moins d'un mètre cube. Lorsque l'environnement est minéral et stérile, le volume de la fosse devra être de 9m³ à minima. Les espaces de plantations continus et reliés les uns aux autres par de la pleine terre sont systématiquement à favoriser, dès lors qu'elles sont techniquement possibles.

L'imperméabilisation du sol aux abords de l'arbre est interdite. Pour cela, il devra être maintenu systématiquement au moins 1m² autour du collet de l'arbre de la pleine terre. Dans le cas de secteur circulé ou pié tiné, des dispositifs de grille ou de protection des fosses de plantation pourront être mis en place.

Un mélange panaché d'au moins 3 essences locales est à réaliser. Lors de la plantation de massifs ou de haies (au moins 3 essences différentes). La distance de plantation des végétaux les uns par rapport aux autres sera en fonction du choix des essences et de leur taille adulte.

Néanmoins, les dispositions de l'article 671 du code civil doivent être respectées aux abords de limites séparatives. Il s'agit notamment :

- les haies d'une hauteur inférieure à 2 m sont à implanter à 0,50 m au minimum de la limite privative, leur hauteur doit être contenue si nécessaire par des interventions de taille ;
- les haies et végétaux de hauteur supérieure à 2 m ne doivent être implantés à moins de 2 m de la limite privative.

Article 2.4 : Stationnement

Sauf disposition contraire précisées (au sein du règlement de chaque zone, le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Obligations minimales en matière de stationnement motorisé

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés (y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, stationnement visiteurs...). Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les obligations en matière de stationnement sont applicables à tout projet de construction, de modification et extension d'une construction déjà existante, et à tout changement de destination des constructions déjà existantes. Il en est de même dans le cas de division foncière ou bâti.

Les surfaces de plancher existantes faisant l'objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation. Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination.

Les dimensions à prendre en compte devront respecter les standards minimum applicables pour toute place de stationnement (qu'elle soit perpendiculaire à la voie de desserte, en épi ou en créneau) et notamment considérer les obligations en matière de stationnement pour personnes handicapés.

Nombre de place minimale pour du stationnement motorisée:

- Pour du logement :
 - Minimum d'une place par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².
 - Minimum de 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 40m².
 - En accord avec l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme : Norme maximale imposée à 1 place de stationnement pour les constructions mentionnées aux 1° et 1°bis de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme (disposition prise pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation...).
 - De plus, dans les opérations d'ensemble, une place de stationnement visiteur pour 6 logements doit être réalisée avec un accès direct sur l'espace public. Ces places ne doivent pas être attribuées à un logement.
- Pour de l'hébergement : au moins une place de stationnement pour :
 - 3 places d'hébergement au sien d'un foyer jeune travailleur ;
 - En accord avec l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme : Norme maximale imposée à 1 place de stationnement pour les constructions mentionnées aux 2° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme (établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou les résidences universitaires...).
- Pour les bureaux et équipements publics : la surface affectée au stationnement doit:
 - soit correspondre à minima à une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
 - soit être au moins égale à 40% de la surface de plancher du bâtiment.
- Pour les industries et entrepôts : une place de stationnement par tranche de 40 m² d'emprise.
- Pour les commerces de détail et l'artisanat : la surface affectée au stationnement doit :
 - Soit correspondre à minima à 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher créée.
 - Soit correspondre à au moins 40% de la surface de plancher créée totale (dont espace de stockage et de vente).
- Pour les activités agricoles : Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par l'activité et les constructions associées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Par ailleurs, au sein des opérations d'ensemble, de requalification des espaces publics ou d'aménagement d'aire de stationnement, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Au moins une place de stationnement adaptée aux normes handicapées par tranche de 50 places de stationnement

- La part minimale destinée aux 2 roues motorisées devra être :
 - De 10% du stationnement pour les aménagements linéaire en voirie ;
 - De 5% dans les autres cas.

Lorsqu'elles sont non couvertes, les surfaces de stationnement devront être perméables. Des dérogations sont possibles pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places de stationnement qui se situent à proximité de zone sensible (zone inondable, cours d'eau, périmètre de protection de captage) et qui pourraient avoir des impacts notables de pollution. Dans ces cas, lorsque les systèmes de prétraitement des eaux de ruissellement naturelles avant infiltration ou rejet ne sont pas pleinement efficaces pour gérer les pollutions (fosses de décantation, noues filtrantes), des séparateurs d'hydrocarbures seront à prévoir.

Obligations minimales en matière de stationnement vélo

Dans le cadre de nouvelles constructions, la surface minimale exigée pour les emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos (hors espace de manœuvre) s'applique conformément aux dispositions décrites ci-après :

- Pour du **logement ou de l'hébergement** :
 - Pour toute nouvelle construction d'un seul logement : au moins 1 m² par tranche de 40 m² de SDP avec un minimum de 1 m² par logement
 - Pour toute construction regroupant au moins 2 logements et plus :
 - Au moins 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ou 40 m² de SDP.
 - Au moins 2 emplacements par logement dès lors qu'ils dépassent 2 pièces principales ou 40 m² de SDP.
- Pour les **bâtiments à usage industriel ou tertiaire**, au moins :
 - une surface minimale répondant au besoin de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - Ou bien 3 m² pour 100 m² de SDP, avec un minimum de 1,5m² par bureau ou local d'activité ;
- Pour les **bâtiments accueillant un service public** :
 - une surface minimale répondant au besoin de 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément ainsi qu'une surface complémentaire minimale répondant à 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un commerce ou ensemble commercial :
 - 10% de la capacité du parc de stationnement.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, ou d'une construction ou réhabilitation comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'au moins 3m². Ce local doit être clos et couvert.

Les ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont situées sur l'unité foncière et sont sécurisés dans le respect des conditions définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (article L.113-18 du même code). La surface réservée au stationnement sécurisé des vélos devra être accessible de plain-pied. Les espaces de manœuvre permettant d'accéder aux espaces de stationnement des vélos doivent être libres de tout obstacle et le plus linéaire possible, évitant des manœuvres compliquées.

Obligations minimales en matière d'aire de livraison

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite. En accord avec l'article L.151-33-1 du code de l'urbanisme, les constructions engendrant ce type de besoins doivent aménager les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Section III : Equipement et réseaux

Article 3.1 : Conditions relatives à la desserte et à l'accès aux voies publiques et privées :

Accès :

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 plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères (notamment en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte).

Les accès doivent être positionnés et aménagés de préférence en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte, lorsque les conditions techniques le permettent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Lorsque les conditions techniques le permettent, leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Voiries :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et/ou à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

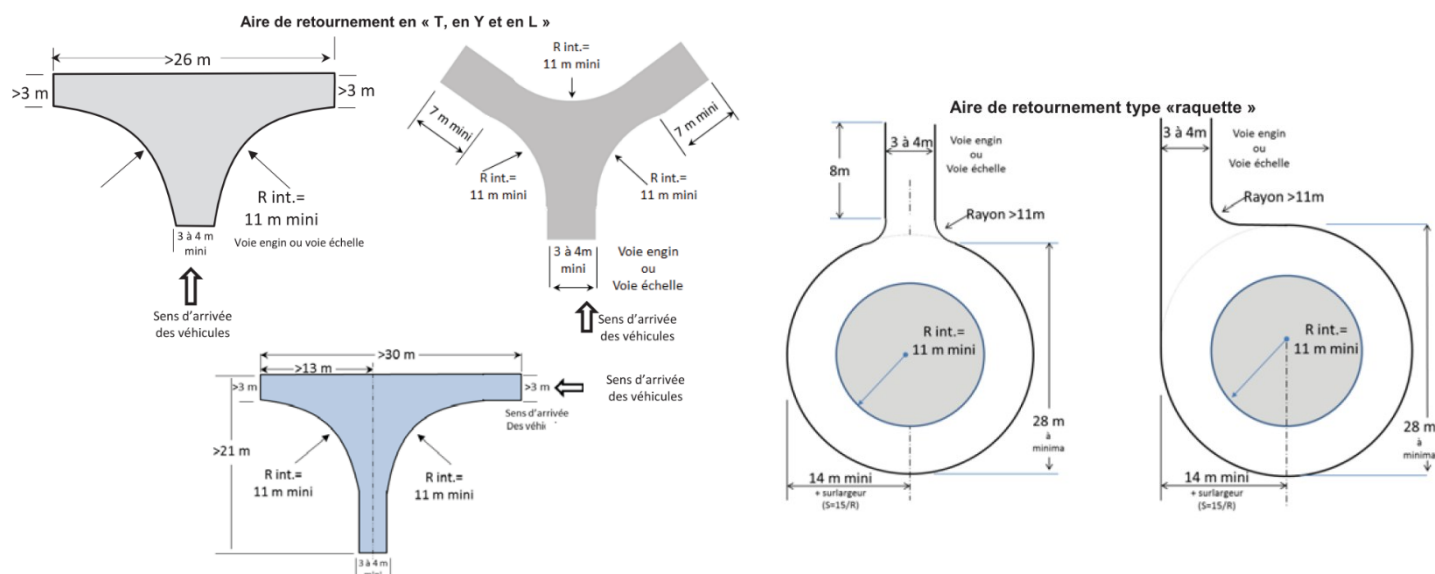
Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères (notamment en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte). Ces voies doivent également respecter l'écoulement des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment aux abords des carrefours. Aux intersections, les aménagements de voies doivent notamment assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies nouvelles ou les voies requalifiées devront en outre :

- répondre aux besoins relatifs à la circulation et au stationnement des personnes à mobilité réduite conformément aux normes d'accessibilité applicables ;
- répondre aux besoins de déplacement par des modes actifs (cyclistes et piétons) en intégrant leur sécurisation vis-à-vis des chaussées circulées par les véhicules ;

- assurer la sécurité des différents usagers de la voirie, automobilistes, cyclistes et piétons du point de vue de leurs caractéristiques géométriques, et de la signalisation notamment (sections courantes et carrefours) ;
- permettre l'évacuation des eaux de ruissellement des plateformes, sans aggravation des conditions hydrauliques initiales ;
- veiller à leur bonne insertion dans l'environnement urbain notamment par une végétalisation adaptée.

Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, les voies en impasse (hormis le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise) d'une longueur supérieure à 100 mètres (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter une aire de retournement permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. Les aires de retournement doivent répondre aux caractéristiques décrites ci-dessous.



Article 3.2 : desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle autorisée nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur (notamment relative à la pression et à la qualité).

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier (avec pose de compteur) pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage et un recul suffisant de 35m minimum de toute source de pollution,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Sur le bassin de Thau, la réglementation varie en fonction du classement de l'aquifère auquel le forage est rattachés ainsi que des débits prélevés. Pour l'alimentation personnelle d'une famille, sur le territoire de Montbazin, tout forage prévoyant un volume prélevé inférieur à 1000m³/an devra faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Dans tous les autres cas (prélèvements supérieurs ou égal à 1000m³/an pour l'alimentation personnelle d'une famille, ou bien pour tout autre usage) une déclaration devra être à minima préalablement réalisée auprès des services de la DDTM.

Dans tous les cas, une déclaration préalable complémentaire de travaux auprès de la DREAL au titre de l'article L 411-1 du code Minier doit être déposée dans le cas où le forage fait plus de 10 mètres de profondeur. Une étude approfondie géologiques de l'ouvrage prévu doit être établie et transmise au BRGM.

En accord avec l'article L211-5 du code de l'environnement, tout propriétaire possédant un forage doit s'assurer que l'état de son ouvrage est satisfaisant et n'est pas de nature à dégrader la qualité de l'eau qu'il prélève et doit prendre les mesures nécessaires dans le cas de dysfonctionnement de l'ouvrage.

Assainissement des eaux usées :

- Dans les secteurs définis en assainissement collectif : Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement (dans la limite des capacités du réseau et de la station de traitement) soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement applicable sur le territoire. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange de piscine.

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques (eaux d'exhaure) est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

Dans les secteurs définis en assainissement autonome : En dehors de la zone de sauvegarde du Pli Ouest (voir carte en annexe), un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis.

La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

Les projets d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes non raccordés au réseau d'assainissement collectif devront préalablement mettre aux normes les installations d'assainissement individuelles, dans le cas où elles ne le sont pas.

Les nouveaux dispositifs d'assainissement autonome ne sont pas admis au sein de la zone de sauvegarde du Pli Ouest (voir carte en annexe).

Eaux pluviales :

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du zonage réglementaire des schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE » joints en annexe du PLU.

Toute construction ou aménagement doit éviter au maximum les rejets d'eaux pluviales et les infiltrer au maximum à la parcelle. Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

En cas nécessité, les trop-pleins de sécurité pourront être raccordés sur le réseau.

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones du zonage pluvial, le calcul du volume de rétention et du débit de fuite se fait au prorata de la surface imperméabilisée dans chacune de ces zones.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit assurer l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les projets avec un risque de pollution avéré pour le milieu aquatique devront prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et traitement des eaux pluviales.

A défaut d'étude spécifique de simulation hydraulique (dossier lié à une autorisation environnementale ou à une déclaration loi sur l'eau) tout projet (travaux, construction, aménagements), permis de construire valant division, permis d'aménager et déclaration préalable pour division de terrain générant une imperméabilisation des sols doit prévoir un dispositif de compensation par rétention des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle de l'opération d'ensemble dimensionnés de sorte que le volume de rétention retenu soit au moins égal au ratio de 120l/m² imperméabilisé et que le débit de fuite du dispositif soit compris entre 7 l/s/ha et le débit biennal avant aménagement (pour une pluie centennale).

Tout ouvrage de gestion des eaux pluviales réalisé en surface :

- Devra se situer en dehors des zones inondables et des espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau et zones humides. (SAGE)
- doit privilégier autant que possible les aménagements à ciel ouvert pour des solutions de rétention « multiusages ». Ainsi par défaut, dans le cadre des opérations d'ensemble, l'accessibilité des aménagements hydrauliques est à faciliter pour des fonctions récréatives et au foisonnement de la biodiversité. A ce titre, les couvertures végétalisées, l'aspect naturel des ouvrages (garantissant une qualité paysagère des ouvrages) doivent être dès que possible déployés (noues, bassins d'eau végétalisés, absence de bâches plastiques...). L'utilisation de matériaux perméables lorsque les conditions d'usage le permettent (type de circulation, niveau de nappe, etc...) doivent être assurées. Les ouvrages différents (imperméabilisé, clôturé, minéralisé...) doivent être justifiés (usages techniques, risque avéré non gérable autrement...)
- devront être dimensionnés en fonction du régime hydraulique des ouvrages et en considérant les polluants et particules résiduels liés au projet.
- Doit informer de manière pédagogique les usagers du fonctionnement des ouvrages et des mesures de sécurité à privilégier en cas d'orage.
- Doit être conforme au règlement d'intervention de gestion des eaux pluviales et ses annexes.

Les solutions mobilisant des zones de rejets végétalisés sont possibles sous réserve de compatibilité de la qualité du rejet pluvial avec la fonction du sol et des zones humides concernées ou situées à proximité.

Tout rejet au réseau d'eau pluvial, autre que des eaux pluviales, devra respecter les normes environnementales en vigueur. Les conditions de rejets au réseau sont rappelées en annexe du règlement d'intervention de gestion des eaux pluviales.

Devront intégrer des séparateurs à hydrocarbures avant rejet des eaux pluviales:

- Les opérations comportant plus de 10 places de stationnement. Cela concerne les aires de stationnement closes, mais également les aires extérieures (non couvertes), lorsque le sol ne peut être maintenu perméable.
- Les activités induisant le traitement, le stockage, et la distribution ou la manipulation d'hydrocarbures (comme les stations-services, dépôts pétrolier, aires de lavage).

Electricité, communications électroniques :

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante existant ou à créer.

Pour toute construction ou installation nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité

technique démontrée, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions existantes, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il convient donc de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, photovoltaïque dans le respect des articles sur la Qualité architecturales, environnementale et paysagère de chaque zone.

De plus, pour les dispositifs solaires et photovoltaïques, il s'agira de préciser leur implantation sur le plan de masse, les façades et les coupes, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les dispositifs solaires et photovoltaïques devront respecter les règles spécifiques définies au sein de chaque zone.

Egalement, au sein des zones A, les installations sont autorisées en toiture sous conditions :

- Que le projet ne remet pas en cause les intérêts biologiques ;
- Que le projet d'énergie soutient une activité agricole qui est utile à l'entretien des espaces naturels ;
- Que l'installation est accessoire à l'exploitation agricole ;
- D'être configuré en cohérence avec les fonctions du bâti et la surface de l'installation ;
- Que le projet ne remet pas en cause le grand paysage.

En dehors des secteurs prévus à cet effet, les éoliennes (qu'elles soient industrielles ou domestiques) sont interdites. En zone Ne, il s'agira de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013-01-054 relatif à la création d'une zone de développement de l'éolien sur le Causse d'Aumelas, pour la production d'énergie éolienne sur le périmètre identifié.

Déchets :

Les bacs de collecte ne doivent pas rester sur la voie publique après la collecte. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement pouvant être clos. Il devra être accessible de préférence depuis la rue, pour les agents (par exemple via un système automatique d'ouverture). Cet emplacement sera traité de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 15 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l'aménageur.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau (définis notamment dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies du département de l'Hérault).

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant : 1000 l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150m par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

TITRE 2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES DIFFERENTES ZONES

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre historique du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que quelques équipements et services. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UA est en partie concernée :

- par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU ;
- par l'aléa feu de forêt comme indiqué en annexe du PLU (Annexe 6.6 Risque Incendie).
- par un ou des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ou paysager repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) ;
- par un ou des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation et maintien des alignements d'arbres et des bosquets de plaine) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).
- par le périmètre de la protection du patrimoine historique (classé et inscrit) ;
- par l'« d'Orientations d'Aménagement et de Programmation » Sectorielle de la rue du couvent ;
- par un ou des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics et/ou aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts et/ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- par un ou des Espaces Boisés Classés (au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme) ;
- par la Servitude de Mixité Sociale ;
- par des infrastructures de transport terrestres affectées par le bruit qui engendre des dispositions particulières (voir Annexe du PLU).

Section I : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1.1 : Destinations et sous destinations autorisées, interdites et soumises à conditions

UA

Sous-destination	Exploitation agricole	Exploitation forestière	Logement	Hébergement	Artisanat et Commerce de détail	Restauration	Activité de service avec accueil d'une clientèle	commerce de gros	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne
Interdit																							
Autorisé sous conditions																							
Autorisé																							
Destinations	Destinations Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activité de service					Équipements d'intérêt collectif et services publics					Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire								

Article UA 1.2 : Usage et affectations des sols et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les centrales solaires en dehors de celles situées sur des emprises publiques et des espaces de stationnements extérieurs non intégrés à un bâtiment de plus 1500m².
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir en plein air,
- Les nouvelles antennes relais de téléphonie.
- tous affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article UA 1.3 : Conditions particulières de certaines destinations et usages du sol

Dans l'ensemble de la zone UA, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition que ce ne soient pas des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Lorsque les parcelles sont concernées par des servitudes (particulières ou d'utilité publiques) identifiées au document graphique, les projets devront respecter les règles précisées au sein des dispositions générales.

Article UA 1.4 : Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les opérations de constructions et / ou de réhabilitation et les opérations d'aménagement comportant plus de 6 logements ou plus de 400m² de surface de plancher devront intégrer au minimum 35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

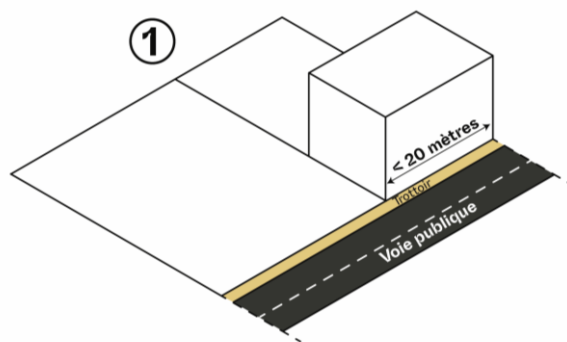
Section II : Caractéristiques architecturales, urbaines environnementale et paysagère

Article UA 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

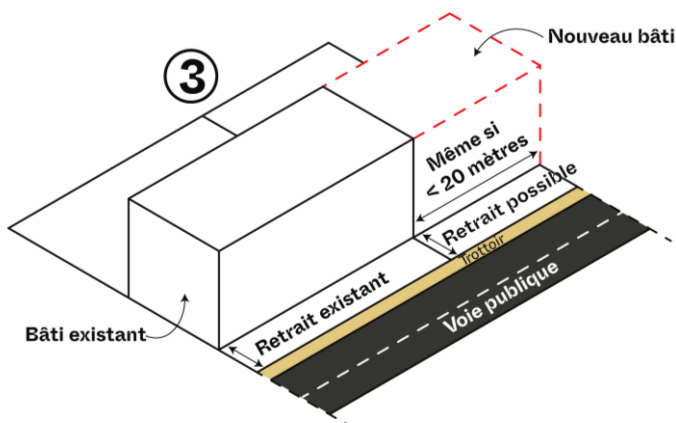
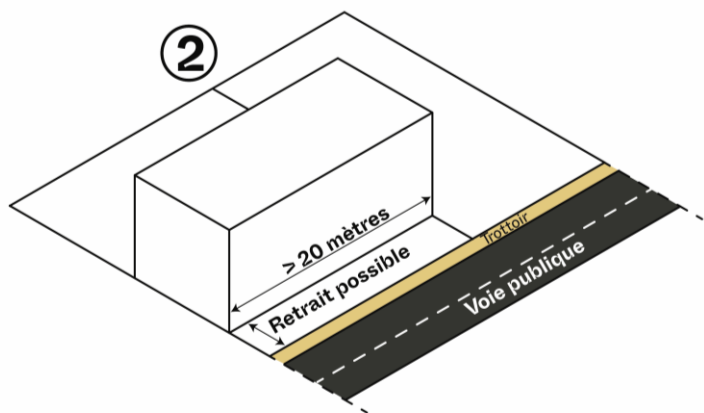
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer (Croquis 1).

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.



Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres (croquis 2)
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale (croquis 3)



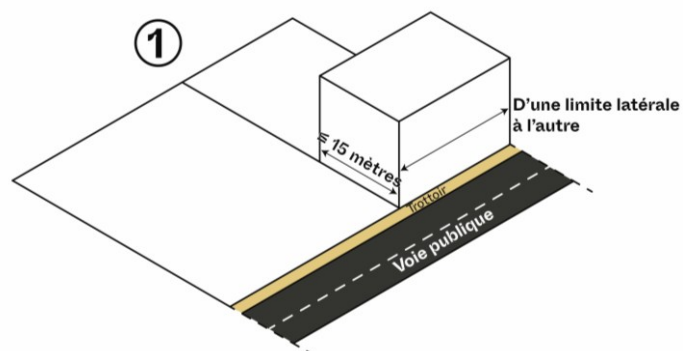
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les nouvelles constructions doivent être implantées en dehors de la trame.

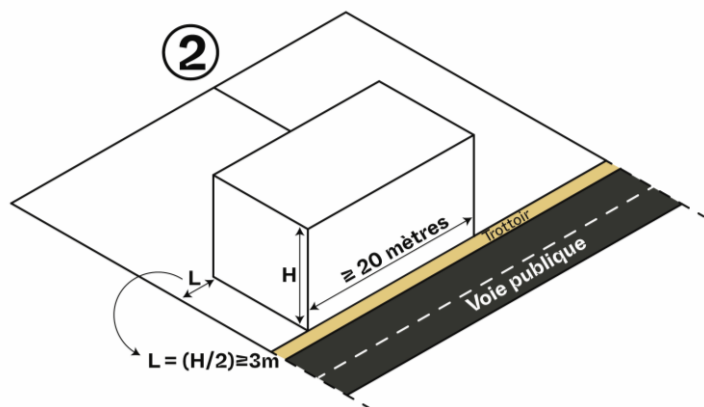
2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement des voies les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (croquis 1).

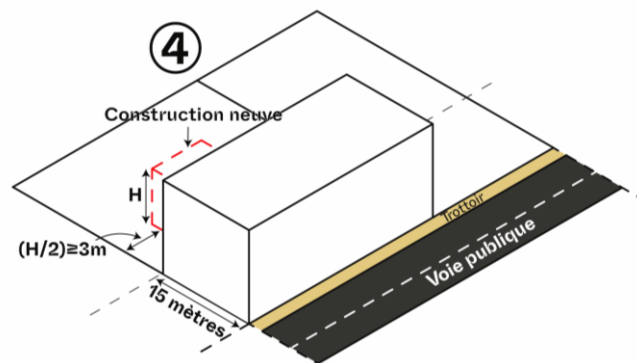
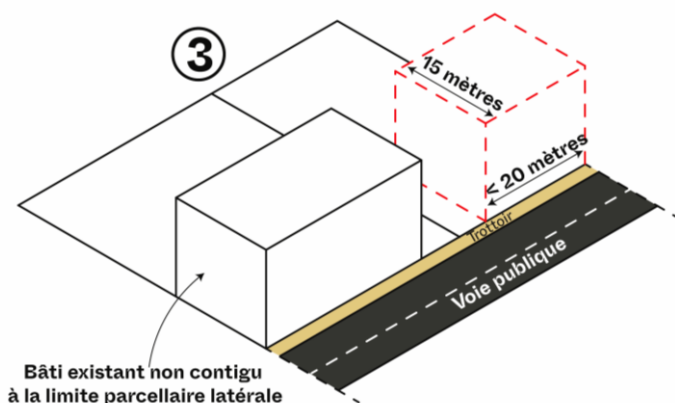


Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 mètres. Dans ce cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres (croquis 2).
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative (croquis 3).

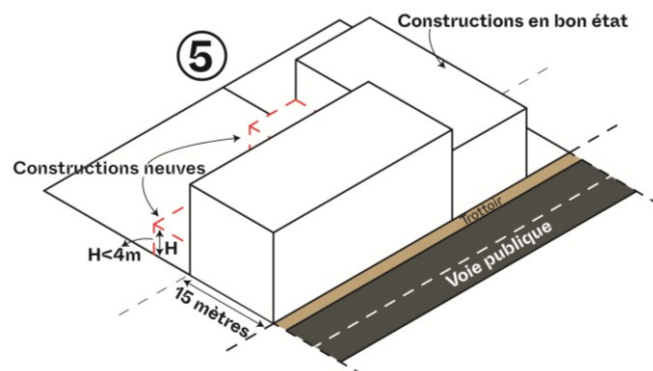


Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres (croquis 4).



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives (croquis 5) :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres
- si le projet de construction jouxte une construction en bon état.



Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Lorsqu'elles ne sont pas contigües, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport à la construction voisine située sur le même fond.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction est mesurée du sol initial avant travaux au faîtage du toit à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...

Article UA 2.2 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère

En complément des dispositions générales :

Traitement des façades :

Les percements sur la façade principale visible de la voie doivent être de proportion rectangulaire plus haute que large avec un ordonnancement en travées, à l'exception de ceux situés en entresol, en attique (couronnement de l'édifice), ou en rez-de-chaussée (portes cochères et baies commerciales ou portes d'entrepôts).

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief.

Les chambranles autour de toutes les baies seront exécutés au badigeon de chaux en étant au mieux de la même couleur que les enduits, sinon un ton plus clair.

Au sein du périmètre délimité des abords des monuments historiques, la pose d'antenne parabolique ou de dispositif de type climatisation devra être dissimulée dans un ou des ouvrage(s) adapté(s) à leur intégration (et soumis à l'accord de l'ABF).

En dehors, du périmètre, ces dispositifs devront être dissimulés dans des ouvrages adaptés à leur intégration.

L'isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade.

Des cavités murales (pour l'installation des chauves-souris ou faucons crécerellettes) sont recommandées.

Enduits :

Les murs appareillés en pierre de taille doivent rester apparents. Les maçonneries de moellons doivent être enduites. En cas de façade enduite : les enduits seront exécutés au mortier de chaux grasse, de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) ou hydraulique naturelle (XHN) teintée à la recoupe de pierre, ou sable coloré, et dans certains cas par l'adjonction d'ocre naturel. La finition devra être réalisée de manière à affirmer le caractère de l'édifice (finition talochée en général mais parfois des décors de cimentiers peuvent être conservés ou restaurés).

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurées depuis le niveau du terrain initial au droit de la voie publique (c'est-à-dire depuis le sol de la rue). Elles doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

En bordure des voies, les clôtures seront constituées soit de grillages de maille large (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm) d'une hauteur maximale de 2 m soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres (avec des ouvertures de 15cm minimum toutes les 10m), obligatoirement enduit sur les 2 faces et dont l'aspect s'harmonise avec celui des façades principales.

Menuiseries :

Les menuiseries et portes de garage doivent préserver l'architecture et la cohérence des immeubles, notamment lorsque le projet se situe au sein du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

Toiture :

La conservation des toitures anciennes est une priorité. Toute reprise de toiture ou toute nouvelle toiture devra être en pente réalisées en tuiles canal ou similaires de teinte vieillie (éventuellement en complément de tuiles de récupération qui seront placées en couvert).

Les pentes devront respecter les orientations générales de l'ensemble urbain et assurer la continuité des faîtages et lignes d'égouts.

Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture. Les génoises existantes seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mises en œuvre traditionnelles.

Les terrasses « tropéziennes » sont interdites. La création de terrasses couvertes en attique côté rue pourra être autorisée, ainsi que l'aménagement de terrasses extérieures côté cour dans le prolongement des étages d'habitation.

Les projets de rénovation de toiture, d'extinction ou de nouvelles constructions devront intégrer en toiture des dispositifs favorables au faucon crécerellette (comme par exemple la création d'accès à des cavités ou la réalisation de volumes libres confinés sous les toitures ou le maintien de tuiles d'égout non bouchées ou de tuiles chatières ouvertes). Pour cela, elles pourront s'inspirer de la charte toiture établie par la LPO Occitanie annexée au PLU.

Toute installation ou construction de conduit de cheminée ou de ventilation devra intégrer des grilles anti volatile, avec une taille de maille maximale de 22 mm par 22 mm.

Des cavités en toiture (pour l'installation des chauves-souris ou faucons crécerellettes) sont recommandées.

Garde-corps :

Les garde-corps seront exécutés en barreaudage droit vertical, de section carrée ou rectangulaire.

Façade commerciale :

Le traitement de la façade commerciale suivra l'architecture et l'ordonnancement de l'édifice auquel elle appartient. La composition des façades commerciales doit s'harmoniser avec le caractère de la rue et de l'immeuble où elles se situent, respecter l'échelle ainsi que la trame des constructions des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Dans le cas d'aménagements et installations de façades commerciales au sein de bâtiments existants, les travaux doivent tendre à retrouver les couleurs de la façade existante, et s'harmoniser avec l'encadrement des ouvertures et des menuiseries. Les façades rapportées ou en applique sont possibles. Elles respecteront les formes et couleurs des façades existantes.

Sont interdits:

- les éléments cachant les motifs et la trame architecturale,
- les panneaux pleins ayant pour conséquence d'augmenter artificiellement la hauteur ou la largeur de la façade commerciale,
- l'altération ou la déformation des éléments composant la structure de l'immeuble.

Les enseignes et panneaux publicitaires doivent respecter les règles d'emplacement, de dimensions et d'éclairage nocturne conformément à la réglementation en vigueur (décret du 30 janvier 2012, articles R-581-1-58 à R-581-88 du code de l'environnement) ou lorsque des dispositions spécifiques communales s'appliquent. Elles doivent être adaptées pour ne pas gêner la circulation, la signalisation et la sécurité routière. Elles doivent également considérer les mesures et les dispositions communales prises en faveur de la trame noire (voir PADD-OAP Trame Noire) afin de réduire les nuisances sur la biodiversité locale. Elles devront notamment prévoir :

- Des températures de couleurs adaptées (ne dépassant pas les 2800 K)
- Etre orientées vers le bas.

Les aménagements, installations et travaux intégrant des enseignes (en applique ou bandeau accroché à plat sur un mur ou parallèlement à un mur) :

- Ne doivent pas dépasser les limites du mur et celles de la gouttière ;
- doivent respecter une saillie maximum de 25 cm ;
- ne doivent pas dépasser 1 m lorsqu'elle est installée sur un auvent ou une marquise.

La surface cumulée des enseignes apposées sur la façade du bâtiment dans lequel l'activité est exercée est limitée à l'une des surfaces suivantes :

- Lorsque la surface de la façade commerciale est inférieure à 50 m², la surface cumulée est limitée à 25 % de la surface de la façade.
- Lorsque la surface de la façade commerciale est supérieure à 50 m², la surface cumulée est limitée à 15 % de la surface de la façade.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Aussi :

- Les centrales solaires sont interdites, en dehors des emprises publiques et des stationnements extérieurs non intégrés à un bâtiment de plus de 1500m²
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

Au sein du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). En dehors de ce périmètre, et en accord avec l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, leurs bonnes intégrations architecturales dans le bâti existant et dans le milieu environnant devront être assurées.

Article UA 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.2.1 Surface de pleine terre (PLT)

Non réglementé pour les espaces en dehors des secteurs concernés par le PPRI.

Les parcelles concernées par un zonage Rouge et Bleu, même partiellement, par le PPRI devront intégrer une part minimale de 10% de la surface de la parcelle.

2.2.2 Coefficient de biotope par surface (CBS)

Les futures constructions devront respecter un coefficient de biotope fixé à 0,2.

2.2.3 Espaces libres

Non réglementé

2.2.4 Essences végétales et plantations

En complément des dispositions générales :

Les aires de stationnement devront intégrer à minima un arbre pour 4 places de stationnement.

Article UA 2.4 : Stationnement

2.3.1 Obligations minimales en matière de stationnement motorisé

Voir dispositions générales

2.3.2 Obligations minimales en matière de stationnement vélo

Voir dispositions générales

Section III : Equipement et réseaux

Article UA 3.1 : Conditions relatives à la desserte et à l'accès aux voies publiques et privées :

Voir dispositions générales

Article UA 3.2 : desserte par les réseaux :

Voir dispositions générales

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitation pavillonnaire composée essentiellement d'habitat individuel ou groupé.

La zone UC est en partie concernée par :

- par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.
- par l'aléa feu de forêt comme indiqué en annexe du PLU (Annexe 6.6 Risque Incendie).
- par un ou des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ou paysager repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) ;
- par un ou des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation et maintien des alignements d'arbres et des bosquets de plaine) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). Y sont interdits : toute coupe ou abattage d'arbre est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité publique ou d'état sanitaire de l'arbre, ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique envahissante
- par le périmètre de la protection du patrimoine historique (classé et inscrit) ;
- des orientations de l'OAP Trame verte et bleue
- par un ou des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics et/ou aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts et/ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- par un ou des Espaces Boisés Classés (au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme) ;
- par la Servitude de Mixité Sociale ;
- par des infrastructures de transport terrestres affectées par le bruit qui engendre des dispositions particulières (voir Annexe du PLU).

Section I : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC 1.1 : Destinations et usages du sol autorisé, interdits et soumis à conditions

UC

Sous-destination	Exploitation agricole	Exploitation forestière	Logement	Hébergement	Artisanat et Commerce de détail	Restauration	Activité de service avec accueil d'une clientèle	commerce de gros	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne
Interdit																							
Autorisé sous conditions																							
Autorisé																							
Destinations	Destinations Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activité de service						Équipements d'intérêt collectif et services publics						Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire						

Article UC 1.2 : Usage et affectations des sols et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les centrales solaires situées en dehors de celles situées sur des emprises publiques et des espaces de stationnements extérieurs non intégrés à un bâtiment de plus 1500m²;
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir en plein air,
- Les nouvelles antennes relais de téléphonie.
- tous affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article UC 1.3 : Conditions particulières de certaines destinations et usages du sol

Dans l'ensemble de la zone UC, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles, à condition que ce ne soient pas des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain immédiat (pollutions, odeurs, bruit, poussières...);
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Lorsque les parcelles sont concernées par des servitudes (particulières ou d'utilité publiques) identifiées au document graphique, les projets devront respecter les règles précisées au sein des dispositions générales.

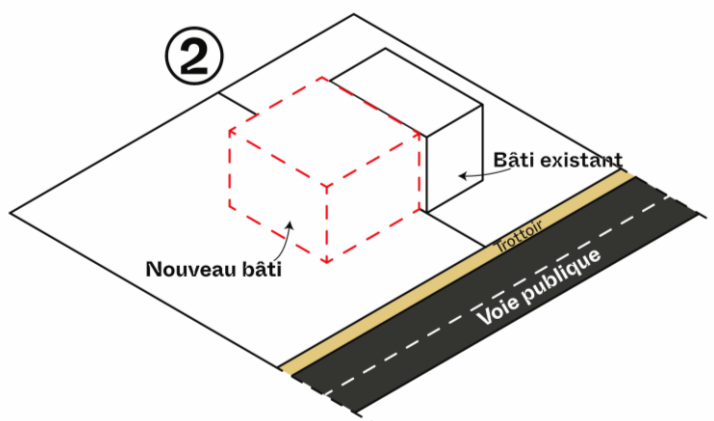
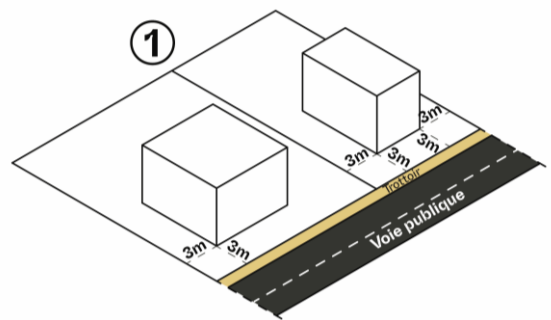
Article UC 1.4 : Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les opérations de constructions et / ou de réhabilitation et les opérations d'aménagement comportant plus de 6 logements ou plus de 400m² de surface de plancher devront intégrer au minimum 35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

Section II : Caractéristiques architecturales, urbaines environnementale et paysagère

Article UC 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions**2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

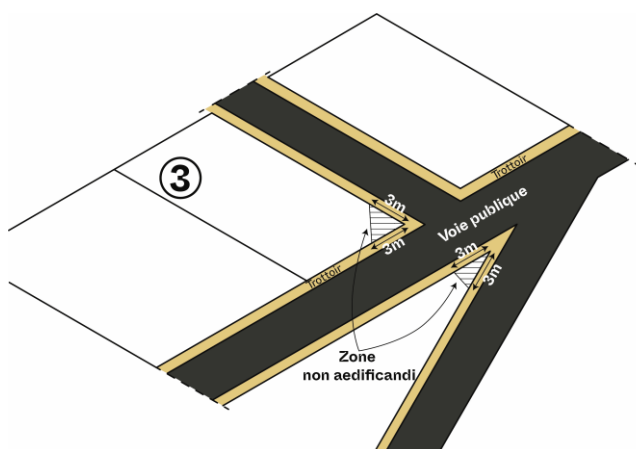
Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement (croquis 1).



Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci (croquis 2).

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base d'un triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 3 mètres (croquis 3).

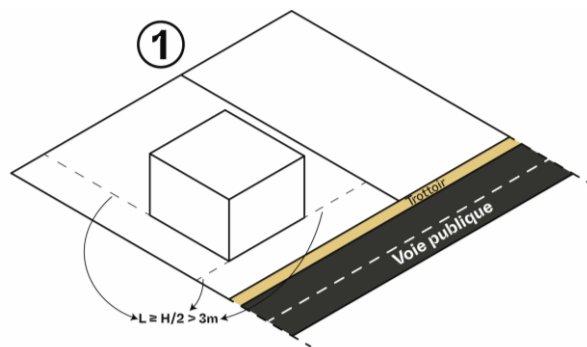
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, piscines, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.



Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

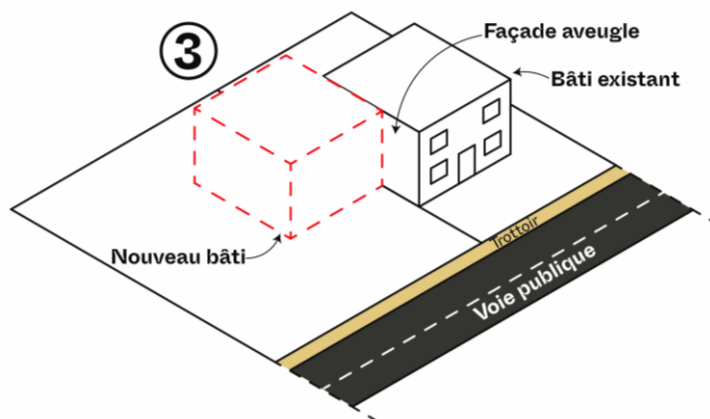
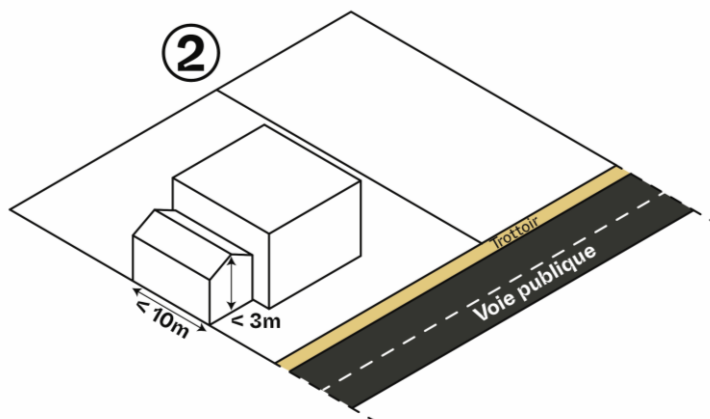
2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une nouvelle construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur totale de la construction ($L \geq H/2$) : croquis 1.



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparatives dans les différents cas suivants (conditions non cumulatives) :

- lorsque la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 10 mètres de longueur, mesurés le long de la limite séparative (croquis 2),
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique et ne comportant pas d'ouvertures sur cette façade mitoyenne (croquis 3).



Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, piscines, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions (à l'exception des piscines), y compris après division foncière ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L = H/2$. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contigües ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions (à l'exception des piscines), y compris après division foncière ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

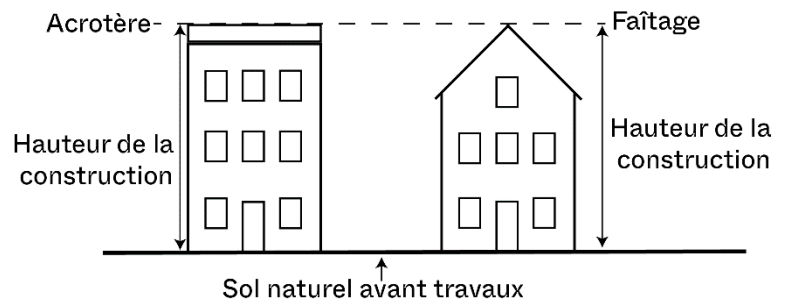
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain.

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction est mesurée du sol initial avant travaux jusqu'à l'acrotère ou faîtage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol initial, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. La hauteur absolue correspond à la hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du sol jusqu'à son point le plus haut.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...

Article UC 2.2 : Qualité architecturales, environnementale et paysagère

Les constructions incluses au sein du périmètre de la protection du patrimoine historique devront respecter les mesures précisées par l'Architecte des Bâtiments de France, notamment définies au sein de l'arrêté relatif à l'instauration de la servitude AC1 sur Montbazin.

Clôture :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurées depuis le niveau du terrain initial au droit de la voie publique (c'est-à-dire depuis le sol de la rue). Il en est de même pour les clôtures situées en limite séparative.

Elles seront constituées soit de grillages de maille large (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm) d'une hauteur maximale de 2 m, soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres (avec des ouvertures de 15cm minimum toutes les 10m), obligatoirement enduit sur les 2 faces et dont l'aspect s'harmonise avec celui des façades principales.

Toiture :

Les constructions peuvent comporter :

- soit une toiture en pente à un ou plusieurs versants, avec une pente comprise entre 20 % et 35 %,
- soit une toiture-terrasse, sous réserve d'une bonne intégration architecturale dans l'environnement bâti.

Les toitures en pente doivent être couvertes en tuiles canal en terre cuite.

Les toitures-terrasses sont admises dans la mesure :

- où leur caractère ne dénature pas le paysage urbain environnant et que leur impact visuel soit atténué notamment depuis l'espace public.
- qu'elles soient invisibles depuis l'espace public ou traitées par un dispositif d'acrotères ou d'attiques,
- qu'elles soient réalisées dans des matériaux de teinte neutre et cohérente avec l'ensemble architectural et les teintes locales.

L'alternance toiture-terrasse / toiture en pente est possible sur un même bâtiment, à condition d'une cohérence de composition.

Les installations techniques (VMC, panneaux solaires, climatiseurs, etc.) doivent être intégrées au bâti ou masquées par un dispositif architectural.

L'installation de panneaux photovoltaïque en toiture devra être établi pour garantir une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti environnant. Ils devront être (hors contrainte technique) et être positionnés dès que possible sur les limites du versant (dans l'idéal sur l'espace bas de la toiture). D'autres implantations sont possibles dans le cas où l'installation des panneaux participe à la composition architecturale d'ensemble du bâti, ou sur des éléments d'analogie (auvent, porche, annexes, dépendances, toitures secondaires).

Toute installation ou construction de conduit de cheminée ou de ventilation devra intégrer des grilles anti volatile, avec une taille de maille maximale de 22 mm par 22 mm.

Des cavités en toitures (pour l'installation des chauves-souris ou faucons crécerellettes) sont recommandées.

Façade :

Une cohérence d'ensemble des constructions est exigée, notamment en termes de rythmes de façade et de volumes avec les constructions environnantes. Les teintes des façades doivent notamment privilégier des tons clairs, chauds ou naturels, compatibles avec l'ambiance méditerranéenne locale.

Des cavités murales (pour l'installation des chauves-souris ou faucons crécerellettes) sont recommandées.

Menuiseries :

Les ouvertures doivent participer à la qualité architecturale des façades et favoriser l'apport de lumière naturelle, en cohérence avec le style du bâti.

Les baies (portes, fenêtres, baies vitrées) peuvent adopter des formes verticales, horizontales ou mixtes, sous réserve d'un bon équilibre des proportions.

Les teintes doivent être sobres et harmonieuses avec la teinte de façade. Un contraste léger est recommandé.

Les brise-soleil, pare-vues ou protections solaires fixes sont autorisés à condition qu'ils soient **intégrés dans la composition des façades**.

Article UC 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface de pleine terre (PLT)

Les nouvelles constructions et extension de bâtiments existants devront respecter une part minimale de 30% de surface de pleine terre à la parcelle.

2.3.2 Coefficient de biotope par surface (CBS)

Les futures constructions devront respecter un coefficient de biotope fixé à 0,6.

2.3.3 Espaces libres

Les nouvelles constructions et extension de bâtiments existants devront respecter un espace libre de toute construction de 60% minimum à l'échelle de la parcelle.

2.3.4 Essences végétales et plantations

En complément des dispositions générales :

Les aires de stationnement doivent intégrer à minima un arbre pour 4 places de stationnement.

Article UC 2.4 : Stationnement

2.4.5 Obligations minimales en matière de stationnement motorisé

Voir conditions générales

2.4.6 Obligations minimales en matière de stationnement vélo

Voir conditions générales

Section III : Equipement et réseaux

Article UC 3.1 : Conditions relatives à la desserte et à l'accès aux voies publiques et privées :

Voir conditions générales

Article UC 3.2 : desserte par les réseaux :

Voir conditions générales

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités : industrie, artisanat, équipement public, commerce et exploitation agricole.

La zone UE est en partie concernée par :

- par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.
- par l'aléa feu de forêt comme indiqué en annexe du PLU (Annexe 6.6 Risque Incendie).
- par un ou des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ou paysager repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).
- par un ou des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation et maintien des alignements d'arbres et des bosquets de plaine) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). Y sont interdits : toute coupe ou abattage d'arbre est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité publique ou d'état sanitaire de l'arbre, ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique envahissante.
- Des orientations de l'OAP Trame verte et bleue
- par un ou des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics et/ou aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts et/ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Section I : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE 1.1 : Destinations et usages du sol autorisé, interdits et soumis à conditions

UE

Sous-destination	Exploitation agricole	Exploitation forestière	Logement	Hébergement	Artisanat et Commerce de détail	Restauration	Activité de service avec accueil d'une clientèle	commerce de gros	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Établissements d'enseignement et assimilés	Salles d'art et de spectacle	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne
Interdit																							
Autorisé sous conditions																							
Autorisé																							
Destinations	Destinations Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activité de service					Équipements d'intérêt collectif et services publics							Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire						

Sont interdits les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UE 1.3.

Article UE 1.2 : Usage et affectations des sols et activités

Sont interdits les usages, affectations des sols et activités suivants :

- Les centrales solaires situées en dehors de celles situées sur des emprises publiques et des espaces de stationnements extérieurs non intégrés à un bâtiment de plus 1500m².
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir en plein air,
- Les nouvelles antennes relais de téléphonie.

Article UE 1.3 : Conditions particulières de certaines destinations et usages du sol

Sont soumis à conditions les usages et affectations des sols suivants (sous réserve du respect des dispositions du PPRI) :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles, à la restauration, à condition que ce ne soient pas des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain immédiat (pollutions, odeurs, bruit, poussières...) ;
- Les industries et entrepôts sont admis à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les centrales solaires de type ombrière, dans le cas où elles ne dépassent pas les hauteurs précisées dans le règlement
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur,

Lorsque les parcelles sont concernées par des servitudes (particulières ou d'utilité publiques) identifiées au document graphique, les projets devront respecter les règles précisées au sein des dispositions générales.

Article UE 1.4 : Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

Section II : Caractéristiques architecturales, urbaines environnementale et paysagère

Article UE 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 5 m de l'alignement des voies publiques ;
- à l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Lorsque les parcelles sont concernées par des servitudes (particulières ou d'utilité publiques) identifiées au document graphique, les projets devront respecter les règles précisées au sein des dispositions générales.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Toutefois cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu qui empêche la propagation du feu pendant au moins 1h).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction est mesurée du sol initial avant travaux jusqu'à l'acrotère ou faitage.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol initial, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

Les ombrières devront respecter une hauteur maximale de 4m (du point le plus haut de l'installation par rapport au sol initial).

Article UE 2.2 : Qualité architecturales, environnementale et paysagère

En plus des dispositions générales :

Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Des cavités en murales en façade (pour l'installation des chauves-souris ou faucons crécerellettes) sont recommandées.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurées depuis le niveau du terrain initial au droit de la voie publique (c'est-à-dire depuis le sol de la rue). Il en est de même pour les clôtures situées en limite séparative.

Elles seront constituées soit de grillages de maille large (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm) d'une hauteur maximale de 2 m, soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres (avec des ouvertures de 15cm minimum toutes les 10m), obligatoirement enduit sur les 2 faces et dont l'aspect s'harmonise avec celui des façades principales.

Toitures :

Les toitures peuvent être :

- plates, avec ou sans acrotères,
- en pente à un ou plusieurs versants. Dans ce cas, les pentes doivent être inférieures ou égales à **30 %**

Les éléments techniques de toiture (cheminées, VMC, panneaux photovoltaïques, gaines, etc.) doivent être :

- intégrés dans le volume bâti ou discrètement traités,
- masqués depuis l'espace public lorsque cela est techniquement possible (acrotères, casquettes, bandeaux, etc.).

En cas de toiture visible depuis l'espace public ou les entrées de zone, une cohérence d'aspect (matériaux, couleur) est exigée entre les bâtiments d'un même ensemble.

Toute installation ou construction de conduit de cheminée ou de ventilation devra intégrer des grilles anti volatile, avec une taille de maille maximale de 22 mm par 22 mm.

Des cavités en toitures (pour l'installation des chauves-souris ou faucons crécerellettes) sont recommandées.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Enseignes

Les éléments signalétiques et enseignes doivent obligatoirement être intégrés à l'architecture du bâtiment et ne peuvent pas dépasser un tiers de la hauteur du bâtiment principal.

Les enseignes et panneaux publicitaires doivent respecter les règles d'emplacement, de dimensions et d'éclairage nocturne conformément à la règlement en vigueur (décret du 30 janvier 2012, articles R-581-1-58 à R-581-88 du code de l'environnement) ou lorsque des dispositions spécifiques communales s'appliquent. Elles doivent être adaptées pour ne pas gêner la circulation, la signalisation et la sécurité routière. Elles doivent également considérer les mesures et les dispositions communales prises en faveur de la trame noire (voir PADD-OAP Trame Noire) afin de réduire les nuisances sur la biodiversité locale. Elles devront notamment prévoir :

- Des températures de couleurs adaptées (ne dépassant pas les 2800 K)
- Etre orientées vers le bas.

En fonction de leurs caractéristiques (permanentes ou temporaires) et de leur secteur d'implantation, leurs installations requièrent une autorisation préalable adressée à la mairie.

Les aménagements, installations et travaux intégrant des enseignes (en applique ou bandeau accroché à plat sur un mur ou parallèlement à un mur) :

- Ne doivent pas dépasser les limites du mur et celles de la gouttière ;
- doivent respecter une saillie maximum de 25 cm ;
- ne doivent pas dépasser 1 m lorsqu'elle est installée sur un auvent ou une marquise.

La surface cumulée des enseignes apposées sur la façade du bâtiment dans lequel l'activité est exercée est limitée à l'une des surfaces suivantes :

- Lorsque la surface de la façade commerciale est inférieure à 50 m², la surface cumulée est limitée à 25 % de la surface de la façade.
- Lorsque la surface de la façade commerciale est supérieure à 50 m², la surface cumulée est limitée à 15 % de la surface de la façade.

Panneaux photovoltaïques

Au sein de la zone UE, l'implantation de panneaux photovoltaïques devront :

- s'effectuer sur les espaces artificialisés ;
- éviter le développement anarchique des accessoires sur les toits ;
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.

L'installation de panneaux photovoltaïque en toiture devra être établi pour garantir une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti environnant. Ils devront être regroupés sur le même espace de la toiture (hors contrainte technique) et être positionnés dès que possible sur les limites du versant (dans l'idéal sur l'espace bas

de la toiture). D'autres implantations sont possibles dans le cas où l'installation des panneaux participe à la composition architecturale d'ensemble du bâti, ou sur des éléments d'analogie (auvent, porche, annexes, dépendances, toitures secondaires).

Les ombrières devront respecter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Article UE 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.2.1 Surface de pleine terre (PLT)

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 25% de la surface du terrain d'assiette.

2.2.2 Coefficient de biotope par surface (CBS)

Les futures constructions devront respecter un coefficient de biotope fixé à 0,5.

2.2.3 Espaces libres

Les nouvelles constructions et extension de bâtiments existants devront respecter un espace libre de toute construction de 40% minimum de la parcelle.

2.2.4 Essences végétales et plantations

En plus des dispositions générales :

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives (constituées de plantations panachées) destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées en tout point des voiries adjacentes.

Article UE 2.4 : Stationnement

2.3.1 Obligations minimales en matière de stationnement motorisé

Voir disposition générales

Pour rappel, le PLU impose des obligations minimales en matière d'aire de livraison : Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite. En accord avec l'article L.151-33-1 du code de l'urbanisme, les constructions engendrant ce type de besoins doivent aménager les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

2.3.2 Obligations minimales en matière de stationnement vélo

Voir dispositions générales

Section III : Equipement et réseaux

Article UE 3.1 : Conditions relatives à la desserte et à l'accès aux voies publiques et privées :

En complément des dispositions générales, le stationnement et les manœuvres de véhicules lourds et encombrants doivent être assurées à l'intérieure de la parcelle.

Article UE 3.2 : desserte par les réseaux :

En complément des dispositions générales, il s'agira :

Implantation de dispositifs des panneaux photovoltaïques :

Les nouvelles constructions, extension ainsi que la rénovation lourde de bâtiments (comme précisé dans l'article R.174-32 du Code de la Construction et de l'Habitat), devront installer des panneaux photovoltaïques. Cela concerne les bureaux, constructions et bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, les bâtiments scolaires et sportifs ainsi que les parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500m² d'emprise au sol.

ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics.

La zone UP est en partie concernée :

- par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.
- par un ou des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation et maintien des alignements d'arbres et des bosquets de plaine) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). Y sont interdits : toute coupe ou abattage d'arbre est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité publique ou d'état sanitaire de l'arbre, ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique envahissante.
- des orientations de l'OAP Trame verte et bleue
- par un ou des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics et/ou aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts et/ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Section I : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UP 1.1 : Destinations et usages du sol autorisé, interdits et soumis à conditions

UP

Sous-destination	Exploitation agricole	Exploitation forestière	Logement	Hébergement	Artisanat et Commerce de détail	Restauration	Activité de service avec accueil d'une clientèle	Commerce de gros	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne
Interdit																							
Autorisé sous conditions																							
Autorisé																							
Destinations	Destinations Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activité de service					Équipements d'intérêt collectif et services publics					Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire								

Article UP 1.2 : Usage et affectations des sols et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UP2 suivant,
- Les centrales solaires en dehors de celles situées sur des emprises publiques et des espaces de stationnements extérieurs non intégrés à un bâtiment de plus 1500m².,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir en plein air,
- Les antennes relais de téléphonie.

Article UP 1.3 : Conditions particulières de certaines destinations et usages du sol

Dans l'ensemble de la zone UP, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les équipements sportifs dès lors qu'il n'est pas construit de nouveaux bâtiments.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur. Cela concerne notamment les aménagements permettant le rétablissement et la restauration de continuités écologiques

Lorsque les parcelles sont concernées par des servitudes (particulières ou d'utilité publiques) identifiées au document graphique, les projets devront respecter les règles précisées au sein des dispositions générales.

Article UP 1.4 : Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

Section II : Caractéristiques architecturales, urbaines environnementale et paysagère

Article UP 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Non réglementé

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.1.4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction est mesurée du sol initial avant travaux au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...

Article UP 2.2 : Qualité architecturales, environnementale et paysagère

En plus des dispositions générales :

Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Article UP 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface de pleine terre (PLT)

Non réglementé

2.3.2 Coefficient de biotope par surface (CBS)

Non réglementé

2.3.3 Espaces libres

Non réglementé

2.3.4 Essences végétales et plantations

Voir dispositions générales

Article UP 2.4 : Stationnement

2.2.1 Obligations minimales en matière de stationnement motorisé

En complément des dispositions générales :

Les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2.2.2 Obligations minimales en matière de stationnement vélo

Voir dispositions générales

Section III : Equipement et réseaux

Article UP 3.1 : Conditions relatives à la desserte et à l'accès aux voies publiques et privées :

Voir conditions générales

Article UP 3.2 : desserte par les réseaux :

Voir conditions générales

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'exploitation agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A est composée de 6 secteurs :

- le secteur Ap, concerné par un phénomène de cabanisation et où toute nouvelle construction, et extension sont interdites. Seuls sont autorisés l'adaptation et la réfection des constructions existantes, légalement édifiées.
- le secteur Aa, qui correspond à une zone de richesse archéologique à protéger, et où toute nouvelle construction, y compris agricole est interdite. Seules y sont autorisées des extensions mesurées des exploitations agricoles.
- le secteur Ae, qui correspond à la zone agricole d'intérêt écologique, et où toute nouvelle construction, y compris agricole est interdite. Seules y sont autorisés l'adaptation et la réfection des constructions existantes, ainsi que leurs extensions limitées (qu'elles soient liées aux constructions agricoles et aux habitations) sous condition de respecter les caractéristiques écologiques des milieux naturels dans lesquelles elles s'insèrent. Au sein de cette zone, les aménagements et activités impliquant les sites Natura 2000 doivent être compatibles avec les objectifs de conservation et de gestion des espèces et habitats d'intérêt communautaire et les modalités de gestion de ces sites (Docob...). Ces secteurs sont également concernés par la zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable : nappe de l'Astien et Pli Ouest.
- le secteur Ac, correspondant à la zone agricole située à proximité d'un groupement bâti existant susceptible d'accueillir de nouvelles constructions agricoles. Le règlement prévoit des dispositions conditionnant ces nouvelles constructions afin de concilier :
 - d'une part, les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier,
 - d'autre part les objectifs du PADD et de la réduction de l'artificialisation des sols,
- le secteur Ac1, qui correspond à des secteurs de constructions agricoles délimités précisément pour répondre à des projets agricoles spécifiques, pouvant être utiles au maintien des espaces de la Trame Verte et Bleue du territoire et au développement des espaces agro-écologiques. Le règlement prévoit des dispositions conditionnant ces nouvelles constructions afin de concilier :

- d'une part, les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier,
 - d'autre part les objectifs du PADD et de la réduction de l'artificialisation des sols,
- le secteur Aeq, qui correspond à la zone agricole de regroupement des équipements locaux techniques et équipements industriels rattachés à des équipements publics ou d'intérêt général, située aux abords de l'actuelle station d'épuration.

La zone A est en partie concernée :

- par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.
- par l'aléa feu de forêt comme indiqué en annexe du PLU (Annexe 6.6 Risque Incendie).
- par un ou des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ou paysager repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) ;
- par un ou des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation et maintien des alignements d'arbres, des haies diversifiées, des bosquets de plaine, des prairies permanentes, des cours d'eau et leurs ripisylves, des plantations forestières, des pelouses sur sols squelettiques) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).
- des orientations de l'OAP Trame verte et bleue
- par un ou des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics et/ou aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts et/ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- par un ou des Espaces Boisés Classés (au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme) ;
- par des infrastructures de transport terrestres affectées par le bruit qui engendrent des dispositions particulières (voir Annexe du PLU).

Section I : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1.1 : Destinations et usages du sol autorisé, interdits et soumis à conditions

A

Sous-destination	Exploitation agricole	Exploitation forestière	Logement	Hébergement	Artisanat et Commerce de détail	Restauration	Activité de service avec accueil d'une clientèle	commerce de gros	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne
Interdit																							
Autorisé sous conditions												En Aeq exclusivement											
Autorisé																							
Destinations	Destinations Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activité de service						Équipements d'intérêt collectif et services publics						Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire						

Sont notamment interdits :

- Les constructions destinées à l'habitat ne respectant pas les conditions définies à l'article A.I.3 suivant,
- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, excepté dans le secteur Ac et Ac1 et sous réserve du respect des conditions définies à l'article A.I.3 suivant,
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées en dehors de la zone Aeq.

Article A 1.2 : Usage et affectations des sols et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les aménagements allant à l'encontre du maintien des caractéristiques naturelles et écologiques des sites, de la pérennité de leur fonctionnement environnemental ou de leur gestion durable
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols ne respectant pas les conditions définies à l'article A.I.3,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées en l'article A.I.3.
- Le dépôt de matériels autre qu'agricole,
- Les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- Les constructions précaires : chalets, préfabriqués, conteneurs...
- En dehors de la zone Aeq, les antennes relais,
- Les centrales solaires
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir,

Article A 1.3 : Conditions particulières de certaines destinations et usages du sol**Dans l'ensemble de la zone A :**

Sous réserve des dispositions du PPRI, sont autorisés, sous conditions d'être compatibles avec les objectifs de conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire et les modalités de gestion de ces sites (Docob, ...) des sites Natura 2000 concernés :

- La mise en œuvre de travaux, aménagements, voire ouvrages, nécessaires et adaptés :
 - à l'entretien, la conservation, la sauvegarde ou à la restauration écologique des sites (notamment ceux autorisés dans le cadre du DOCOB) ;
 - à l'adaptation, la reconfiguration, la restauration de sites naturels et agricoles dans le cadre d'une recomposition spatiale liée à l'adaptation au changement climatique de ces espaces ;
 - à la gestion d'aléas ou risques naturels. Cette gestion privilégiera les techniques douces ou solutions fondées sur la nature ;
 - à la restauration de bâtis d'intérêt patrimonial.
- les aménagements légers destinés à leur mise en valeur notamment récréative, culturelle, économique, et à la valorisation patrimoniale des sites et, le cas échéant, à leur ouverture pour le public et la gestion de leur fréquentation à condition de ne pas porter atteinte aux milieux et espèces.
- Les aménagements liés directement à la lutte contre les incendies.
- Les aménagements liés aux pratiques agricoles, au renouvellement et à la gestion forestière qui permettent de lutter contre les incendies (accessibilité, espace coupe-feu, etc.) ;
- Les autres aménagements et constructions citées ci-dessous dans les différentes sous-zones des espaces agricoles.

En dehors des mares repérées au document graphique, tout projet impactant les zones humides et leur zone de fonctionnement associées devra justifier d'absence d'alternative à leur implantation à un coût raisonnable, eu égard notamment aux enjeux environnementaux, techniques et économiques, mais aussi aux objectifs poursuivis par les différentes politiques publiques (plan de gestion stratégique des zones humides du bassin de Thau, stratégie « E/R/C » ...). Ils devront alors poursuivre la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser », en visant d'abord la réduction des impacts puis, en dernier recours, la compensation. La compensation devra donc respecter les exigences des SDAGE et SAGE applicables.

Au sein de la zone de sauvegarde du Pli Ouest (voir carte annexée au PLU), tout projet de construction, aménagement et installation ne devra pas porter atteinte à l'équilibre qualitatif et quantitatif des masses d'eaux souterraines (même lorsque des impacts subsistent suite aux mesures « E/R/C » définies dans le cadre des projets) et assurer une gestion qualitative des eaux pluviales et de l'assainissement.

De plus, les projets soumis aux législations IOTA (article L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement) ou ICPE (article L. 511-1 du Code de l'environnement), ainsi que les activités agricoles doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones de sauvegarde. Ces projets ne peuvent être envisagés qu'après étude d'impact ou documents d'incidence, l'analyse de leurs effets sur la qualité et la disponibilité de l'eau située dans la zone de sauvegarde et les mesures permettant de ne pas compromettre son usage actuel ou futur.

Lorsque les parcelles sont concernées par des servitudes (particulières ou d'utilité publiques) identifiées au document graphique, les projets devront respecter les règles précisées au sein des dispositions générales.

En plus des éléments cités ci-dessus sont exclusivement admis:

- au sein de la zone Ap :
 - l'adaptation et la réfection des constructions existantes, légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU ;
 - Les installations et aménagements de gestion sanitaire, sociale et de sécurité publique permettant de réduire les risques (notamment liées au risque incendie : accès, pistes...)-

- **au sein de la zone Aa :**

- Les éléments admis en zone Ap ;
- Les travaux de mises aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte, et dès lors qu'ils sont autorisés au sein des espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme si existants ;
- L'extension mesurée des 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 agréées, est autorisée sous réserve que :
 - Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole,
 - L'extension soit limitée à 15% de l'emprise au sol des constructions agricoles existantes sur la parcelle à la date d'approbation du PLU. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.

- **au sein de la zone Ae :**

- Les éléments admis en zone Aa ;
- Les extensions limitées des habitations existantes légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU sont autorisées, aux conditions cumulatives suivantes :
 - dès lors qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site,
 - dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU
 - sous réserve que la surface de plancher totale de l'habitation après extension ne dépasse pas 170 m².

Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.

- Les annexes des habitations existantes, légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite de 50 m² de surface de plancher maximale et à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation.

- **au sein de la zone Ac :**

- les éléments autorisés en Ae ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (dont celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsqu'elles sont dans le prolongement de l'acte de production) sous réserve :
 - qu'elles soient établies de manière circonstanciées aux besoins effectifs de l'activité agricole et qu'elles soient strictement liées à un besoin technique associé à l'exploitation et à l'activité agricole,
 - que l'architecture contribue à préserver l'identité du bâti agricole local (formes, volumes, matériaux ...),
 - qu'elles prennent en compte l'intégration de la biodiversité dans les bâtiments.
 - qu'elles participent à répondre aux objectifs de limitation de et de l'artificialisation des sols fixés au PLU. A cette fin, chaque construction ne pourra s'implanter que dans une limite maximale de 400m² d'emprise au sol.
- La construction de logements associés à l'exploitation agricole, dans le cas où il y a une nécessité de la présence permanente et rapprochée de l'exploitation. Dans ce cas, elles ne pourront avoir une surface de plancher supérieure à 100m² (annexes comprises) et ne devront pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux bâtiments agricoles dans le cas où elles se situent dans une limite de 20m de la construction principale. Celles-ci devront également être établie en fonction de la configuration locale afin de ne pas outrepasser certaines limites physiques (présence de chemin, de cours d'eau, de muret ou rupture topographique).

- Egalement, les espaces connexes de fonctionnement associés aux bâtiments (entreposage de matériel, espace de circulation et de manœuvre...) devront être situés à moins des 10m des futurs bâtiments.
- Les projets d'agrivoltaïques dès lors :
 - Qu'ils respectent les dispositifs réglementaires qui s'imposent à ce type d'installation (et notamment au décret n°2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers). En ce sens, les projets agrivoltaïques devront être configurés en fonction des besoins de la surface de l'installation, en accord avec le projet agricole, et devront rester accessoire (notamment au regard du chiffre d'affaires de l'exploitation). La production agricole doit être maintenue et représenter l'activité principale sur la parcelle concernée.
 - Que les installations ne perturbent pas les continuités écologiques (notamment identifiées au L.151-23 et au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue). Toute demande d'implantation dans ces secteurs fera l'objet d'une analyse environnementale approfondie (étude d'impact, avis des autorités environnementales compétentes), et pourra être envisagée en l'absence d'impact significatif sur les continuités écologiques, les habitats naturels protégés et la biodiversité.
 - Que les projets minimisent leurs impacts sur le paysage. Les projets devront être traités au travers d'aménagements paysagers afin de ne pas être en visibilité depuis les principaux cônes de vue de Montbazin (la colline de la Moure et les points culminants en covisibilité avec le village). Ils ne devront pas être visibles d'un autre bâtiment situé aux environs du projet.

La « notice pour l'instruction des permis de construire en zone agricole » est annexée au PLU et est donnée à titre informative.

- **au sein de la zone Ac1 :**

- Les installations et aménagements de sécurité publique permettant de réduire les risques (notamment liées au risque incendie : accès, pistes...)
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte, et dès lors qu'ils sont autorisés au sein des espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme si existants
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (dont celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsqu'elles sont dans le prolongement de l'acte de production) sous réserve :
 - qu'elles soient établies de manière circonstanciées aux besoins effectifs de l'activité agricole et qu'elles soient strictement liées à un besoin technique associé à l'exploitation et à l'activité agricole,
 - que l'architecture contribue à préserver l'identité du bâti agricole local (formes, volumes, matériaux ...),
 - qu'elles prennent en compte l'intégration de la biodiversité dans les bâtiments.
 - qu'elles participent à répondre aux objectifs de limitation de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols fixés au PLU. A cette fin, chaque construction ne pourra s'implanter que dans une limite maximale de 800m² d'emprise au sol.
- La construction de logements associés à l'exploitation agricole, dans le cas où il y a une nécessité de la présence permanente et rapprochée de l'exploitation. Dans ce cas, elles devront justifier de l'impossibilité d'une implantation alternative, et être intégrées au bâtiment technique (dans la limite de 80m² de surface au sol et de 4m de hauteur).
- Les espaces connexes de fonctionnement associés aux bâtiments (entreposage de matériel, espace de circulation et de manœuvre...) devront être situés à moins des 10m des futurs bâtiments.
- Les projets d'agrivoltaïques dès lors :

- Qu'ils respectent les dispositifs réglementaires qui s'imposent à ce type d'installation (et notamment au décret n°2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers). En ce sens, les projets agrivoltaïques devront être configurés en fonction des besoins de la surface de l'installation, en accord avec le projet agricole, et devront rester accessoire (notamment au regard du chiffre d'affaires de l'exploitation). La production agricole doit être maintenue et représenter l'activité principale sur la parcelle concernée.
- Que les installations ne perturbent pas les continuités écologiques (notamment identifiées au I.151-23 et au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue). Toute demande d'implantation dans ces secteurs fera l'objet d'une analyse environnementale approfondie (étude d'impact, avis des autorités environnementales compétentes), et pourra être envisagée en l'absence d'impact significatif sur les continuités écologiques, les habitats naturels protégés et la biodiversité.
- Que les projets minimisent leurs impacts sur le paysage. Les projets devront être traités au travers d'aménagements paysagers afin de ne pas être en visibilité depuis les principaux cônes de vue de Montbazin (la colline de la Moure et les points culminants en visibilité avec le village). Ils ne devront pas être visibles d'un autre bâtiment situé aux environs du projet.

La « notice pour l'instruction des permis de construire en zone agricole » est annexée au PLU et est donnée à titre informative.

• **Au sein de la zone Aeq :**

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'évolution de la station de traitement et d'épuration des eaux usées (gestion, entretien, etc...).
- Les installations et constructions techniques et industrielles nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés, dès lors :
 - Qu'elles ne peuvent pas s'implanter ailleurs au sein des zones où elles sont autorisées au PLU ;
 - Que l'intérêt général est démontré car répondant à des besoins impératifs (infrastructures et réseaux, sécurité publique, , ...)
 - Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour cela, ces infrastructures doivent :
 - respecter les équilibres paysagers des secteurs dans lesquels ils s'implantent et prévoir, le cas échéant, des mesures d'insertion renforcées.
 - prévoir les mesures suffisantes pour maintenir une transparence écologique et hydraulique adaptée aux enjeux de mobilité des espèces des sites et aux enjeux de fonctionnement des cours d'eau, en aval et en amont des aménagements.
 - ne pas altérer les corridors écologiques de la TVB et le bon fonctionnement ni l'exploitation de la ressource en eau souterraine, notamment à partir du captage d'Issanka.
 - intégrer des dispositifs doux de gestion de hydraulique des eaux pluviales ;
 - éviter les clôtures ou, le cas échéant, d'en prévoir de manière adaptée à la sensibilité paysagère et environnementale du site (dispositifs favorables à la transparence hydraulique et au passage de la faune locale via des grillage à maille large ou bien des ouvertures de 15cm minimum toutes les 10m).

Article A 1.4 : Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

Section II : Caractéristiques architecturales, urbaines environnementale et paysagère

Article A 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

En dehors de dispositions contraires précisées au sein des dispositions générales, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées au-delà des 5 mètres de l'alignement.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est :

- Non réglementée en zone : Ap et Ae_q
- Limitée à 10% de la parcelle en zone Aa, Ae, Ac et Ac₁

2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction est mesurée du sol initial avant travaux au faîtage du toit, côté aval, à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol initial avant travaux, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. La hauteur absolue correspond à la hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du sol jusqu'à son point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres. La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau).

Le dépassement limité de 0,50 m de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

Article A 2.2 : Qualité architecturales, environnementale et paysagère**Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

L'architecture des constructions devra éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments à usage agricole languedociens.

Compte tenu du caractère agricole de la zone, un effort particulier d'intégration des constructions dans l'environnement est nécessaire.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant, l'emploi des teintes claires et du blanc est interdit.

Mesures en faveur de la biodiversité :

Les projets de constructions, d'extension ou de réhabilitation de bâti et d'annexes doivent intégrer des solutions techniques qui permettent de prendre en compte la biodiversité dans la construction neuve et la rénovation. Cela peut être :

- des installations comme la pose de nichoirs (nichoirs ou abris posés en excroissance, nichoirs ou abris directement inclus dans l'isolation extérieure), ou de privilégier les toitures à rives ouvertes dans le choix des tuiles,
- l'aménagement des toitures et combles (les toitures et les combles, souvent perdus pour les constructions, sont des zones généralement calmes pouvant être attractives pour certaines espèces). Ainsi, afin de favoriser la nidification (notamment du faucon crécerellette) les préconisations suivantes pourront être suivies :
 - Préférer les systèmes traditionnels de ventilation des toitures tels que les tuiles d'égout non bouchées ou les tuiles chatières ouvertes afin d'intégrer des nichoirs sous ces dernières ;
 - Conserver des volumes libres confinés sous les toitures. Les voliges maintenant un espace libre sous les tuiles suffisent pour préserver ces volumes. Si les combles sont accessibles par les tuiles d'égouts, en réserver une partie en évitant de la condamner par des isolants
 - Créer des cavités murales pour l'installation des faucons crécerellettes.
- D'autres aménagements au niveau de leurs abords peuvent également être réalisés en ce sens (mares, massifs végétalisés avec une palette végétale adaptée à la faune locale)

Clôtures :

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur de 2m et devront maintenir une perméabilité pour la petite faune, notamment pour le passage au sol de celle-ci. En ce sens, seules sont autorisées des clôtures constituées d'un grillage à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm). Les clôtures végétalisées avec des essences d'origine locale sont à privilégier.

Les murs de pierres sèches existants devront être maintenus.

Toitures :

Au sein de la zone Ac, toute nouvelle construction devra éviter les monopentes (toitures à une seule pente). Le volume aura toujours une double pente. Le rapport entre celle-ci ne pourra descendre en dessous de 1/3 de pente d'un côté pour 2/3 de l'autre côté.

Intégration de panneaux photovoltaïque en toiture :

Au sein des zones Aa, Ae, Ac et Ac1, l'implantation de panneaux photovoltaïque devra être envisagée en toiture.

Egalement, au sein des zones Ac et Ac1 :

Les dispositifs photovoltaïques positionnés en toiture de nouvelles constructions à usage agricole sont autorisés, sous réserve d'être proportionnés au regard des besoins effectifs de l'activité agricole : la surface de capteurs devra être cohérente avec les besoins énergétiques liés à l'exploitation, et ne pas constituer l'objet principal de la construction. L'activité photovoltaïque doit conserver un caractère accessoire à l'exploitation agricole, en cohérence avec les objectifs de préservation des terres agricoles. Toute installation devra démontrer le lien fonctionnel avec l'activité agricole.

Dans tous les cas, en zone A, l'implantation de panneaux photovoltaïques devra être établie sur une seule pente de toiture du bâtiment existant comme futur, afin de garantir une meilleure intégration paysagère et architecturale.

Article A 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surface de pleine terre (PLT)

La surface de pleine terre est :

- Non réglementée en zone : Ap et Aa ;
- De 50% minimum de la parcelle en zone Ae, Aeq, Ac et Ac1.

2.3.2 Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le Coefficient de Biotope par surface est:

- Non réglementée en zone : Ap et Aa
- De 0,7 dans les autres secteurs

2.3.3 Espaces libres

Les espaces libres sont :

- Non réglementée en zone : Ap, Aa, Ae et Aeq ;
- De 90% minimum de la parcelle en zone Ac et Ac1.

2.3.4 Essences végétales et plantations

En complément des dispositions générales :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations aux moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des plantations de type haies doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

Article A 2.4 : Stationnement

2.4.1 Obligations minimales en matière de stationnement motorisé

Voir conditions générales

2.4.2 Obligations minimales en matière de stationnement vélo

Non réglementé.

Section III : Equipement et réseaux

Article A 3.1 : Conditions relatives à la desserte et à l'accès aux voies publiques et privées :

Voir conditions générales

Article A 3.2 : desserte par les réseaux :

En plus des dispositions générales :

Eaux potables :

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, un captage ou forage particulier (avec pose de compteur) pourra être exceptionnellement autorisée conformément aux éléments définies dans les dispositions générales et au à la réglementation en vigueur.

Les projets soumis aux législations IOTA (article L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement) ou ICPE (article L. 511-1 du Code de l'environnement), ainsi que les activités agricoles doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones de sauvegarde. Ces projets ne peuvent être envisagés qu'après étude d'impact ou documents d'incidence, l'analyse de leurs effets sur la qualité et la disponibilité de l'eau située dans la zone de sauvegarde et les mesures permettant de ne pas compromettre son usage actuel ou futur.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Naturelle N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages. Elle est principalement constituée des zones naturelles reconnues d'intérêt écologiques.

Elle comporte 2 sous-secteurs :

- **Le secteur Ne**, correspondant aux zones naturelles accueillant les éoliennes existantes du Massif de la Moure ;
- **Le secteur Nv** correspondant aux abords de la Vène dans la traversée du village.

La zone naturelle est en partie concernée :

- par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.
- par l'aléa feu de forêt comme indiqué en annexe du PLU (Annexe 6.6 Risque Incendie).
- par un ou des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ou paysager repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) ;
- par un ou des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation et maintien des alignements d'arbres, des garrigues diversifiées, des bosquets de plaine, des prairies permanentes, des cours d'eau et leurs ripisylves, des plantations forestières, des garrigues diversifiées, des pelouses sur sols squelettiques) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).
- des orientations de l'OAP Trame verte et bleue
- par un ou des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics et/ou aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts et/ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- par un ou des Espaces Boisés Classés (au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme) ;
- par des infrastructures de transport terrestres affectées par le bruit qui engendre des dispositions particulières (voir Annexe du PLU).

Section I : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1.1 : Destinations et usages du sol autorisé, interdits et soumis à conditions

N

Sous-destination	Exploitation agricole	Exploitation forestière	Logement	Hébergement	Artisanat et Commerce de détail	Restauration	Activité de service avec accueil d'une clientèle	commerce de gros	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Équipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne
Interdit																							
Autorisé sous conditions												Exclusivement en Ne											
Autorisé																							
Destinations	Destinations Exploitation agricole et forestière		Habitation		Commerce et activité de service						Équipements d'intérêt collectif et services publics						Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire						

Sont interdits les nouvelles constructions, aménagements et installations, en dehors de ceux conditionnés en N.I.3,

Article N 1.2 : Usage et affectations des sols et activités

Sont notamment interdits dans la zone Naturelle :

- Les aménagements allant à l'encontre du maintien des caractéristiques naturelles et écologiques des sites, de la pérennité de leur fonctionnement environnemental ou de leur gestion durable (gestion durable qui inclut l'accompagnement des sites naturels et de leurs usages, notamment face aux effets du changement climatique).
- Les centrales solaires,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou d'Habitations Légères de de loisir en plein air,
- Les nouveaux pylônes et antennes relais,
- L'implantation de toute nouvelle éolienne.

Les mares et lavognes repérées par un figuré spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont également à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des mares et lavognes, à savoir ; drainage, imperméabilisation, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations, est proscrite.

Article N 1.3 : Conditions particulières de certaines destinations et usages du sol

Dans l'ensemble des zones N, Ne, Nv :

Sont autorisés sous conditions de maintenir la transparence écologique et d'être compatibles avec les objectifs de conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire et les modalités de gestion de ces sites (Docob, ...) des sites Natura 2000 concernés :

- La mise en œuvre de travaux, aménagements, voire ouvrages, nécessaires et adaptés :
 - à l'entretien, la conservation, la sauvegarde ou à la restauration écologique des sites (notamment ceux autorisés dans le cadre du DOCOB) ;
 - à la gestion d'aléas ou risques naturels. Cette gestion privilégiera les techniques douces ou solutions fondées sur la nature ;
 - à la restauration de bâtis d'intérêt patrimonial ;
- les aménagements légers destinés à leur mise en valeur notamment économique, récréative et culturelle des sites ainsi qu'à leur valorisation patrimoniale et, le cas échéant, à leur ouverture pour le public et la gestion de leur fréquentation à condition de ne pas porter atteinte aux milieux et espèces.
- les aménagements liés aux pratiques agricoles, au renouvellement et à la gestion forestière dès lors qu'ils permettent de lutter contre les incendies (accessibilité, espace coupe-feu, etc.) ;
- Les aménagements liés directement à la lutte contre les incendies.
- Les installations (et les travaux de visant la rénovation) des ouvrages et infrastructures d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages etc.). Les aménagements répondant à cette catégorie doivent toutefois permettre de maintenir la transparence écologique et de la rétablir (lorsqu'elle n'est pas assurée) ;
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires uniquement à la restauration écologique des zones concernées.

Au sein des mares et lavognes repérées par un figuré spécifique sur les documents graphiques, sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel. Exemples : cheminements piétonniers réalisés en matériaux perméables et non polluants, postes d'observation de la faune.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, y compris travaux de réimperméabilisation en cas d'ouvrage dégradé ne retenant plus suffisamment les eaux, travaux de curage des fonds, toute opération de retrait d'espèce envahissante, travaux de débroussaillage afin de limiter le phénomène d'eutrophisation.

En dehors des mares repérées au document graphique, tout projet impactant les zones humides et leur zone de fonctionnement associées devra justifier d'absence d'alternative à leur implantation à un coût raisonnable, eu égard notamment aux enjeux environnementaux, techniques et économiques, mais aussi aux objectifs poursuivis par les différentes politiques publiques (plan de gestion stratégique des zones humides du bassin de Thau, stratégie « E/R/C », ...). Ils devront alors poursuivre la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser », en visant d'abord la réduction des impacts puis, en dernier recours, la compensation. La compensation devra donc respecter les exigences des SDAGE et SAGE applicables.

Lorsque les parcelles sont concernées par des servitudes (particulières ou d'utilité publiques) identifiées au document graphique, les projets devront respecter les règles précisées au sein des dispositions générales.

De plus, sont admis sous conditions en zone Ne :

- la réfection des installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif rattachées aux éoliennes existantes et équipements liés à leur fonctionnement.

Au sein de la zone Nv, sont exclusivement autorisés :

- les aménagements et ouvrages combinant valorisation des cours d'eau et régulation des flux hydrauliques et eaux pluviales, à condition de respecter une approche environnementale intégrée.

- Les travaux de restauration des abords des cours d'eau et zones humides (ripisylves, végétation rase, talus, couvert végétal) pour qu'ils puissent jouer un rôle biologique, d'atténuation des inondations ou un rôle tampon réduisant la diffusion des pollutions.
- des aménagements légers et/ou réversibles ne portant pas atteinte à la qualité des milieux ni au bon fonctionnement hydraulique.

Article N 1.4 : Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

Section II : Caractéristiques architecturales, urbaines environnementale et paysagère

Article N 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

2.2.1 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Non réglementé.

2.2.2 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

2.2.3 *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

Non réglementé

2.2.4 *Emprise au sol des constructions*

Non réglementé.

2.2.5 *Hauteur des constructions*

Non réglementé.

Article N 2.2 : Qualité architecturales, environnementale et paysagère

Voir dispositions générales

Clôtures :

Les clôtures devront respecter les dispositions de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Elles ne pourront pas excéder une hauteur de 1,2m et devront maintenir une perméabilité pour la petite faune, notamment pour le passage au sol de celle-ci.

Seules sont autorisées des clôtures constituées d'un grillage à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm).

Les clôtures végétalisées avec des essences d'origine locale sont à privilégier.

Les murs de pierres sèches existants devront être maintenus.

Article N 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.2.1 Surface de pleine terre (PLT)

Non réglementé

2.2.2 Coefficient de biotope par surface (CBS)

Non réglementé

2.2.3 Espaces libres

Non réglementé

2.2.4 Essences végétales et plantations

Il est proscrit d'utiliser les espèces identifiées comme exotiques (cf. liste en annexe n°2 du règlement).

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des plantations de type haies doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Lorsque les parcelles sont concernées par des servitudes (particulières ou d'utilité publiques) identifiées au document graphique, les projets devront respecter les règles précisées au sein des dispositions générales.

Article N 2.4 : Stationnement

2.3.5 Obligations minimales en matière de stationnement motorisé

Non réglementé

2.3.6 Obligations minimales en matière de stationnement vélo

Non réglementé

Section III : Equipement et réseaux

Article N 3.1 : Conditions relatives à la desserte et à l'accès aux voies publiques et privées :

Voir dispositions générales

Article N 3.2 : desserte par les réseaux :

Voir dispositions générales

TITRE 4 - ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE N°1 : LISTE DES ELEMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

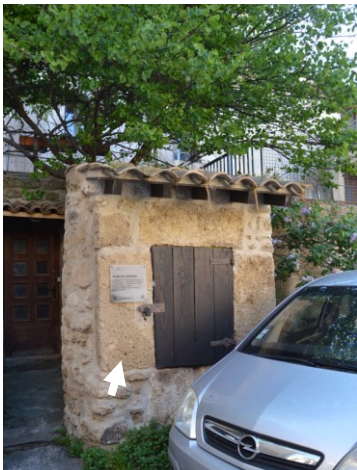
1. Eléments classés au motif de « bâti patrimonial agricole d'intérêt »

Numéro sur plan de zonage	Références cadastrales ou rue	Descriptif	Photographie
Ba1	AO 41	Moulin de Juffet Restauré par l'association Forum de Montbazin	
Ba2	C 1	Capitelle de garrigue plane Restaurée en 2015	

Ba3	AH 9-10	Mazet en ruine dans une oliveraie	 A photograph showing a stone ruin (mazet) in a field of olive trees. A white arrow points to the structure.
------------	---------	-----------------------------------	--

2. *Eléments classés au motif de « Ouvrages hydrauliques d'intérêt patrimonial »*

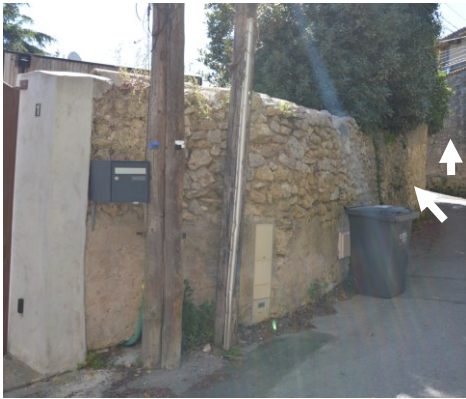
Numéro sur plan de zonage	Références cadastrales ou rue	Descriptif	Photographie
Oh1	Avenue de Cournonterral – RD 5	La pompe vieille (autrefois « puits de Laure » que l'on distingue à l'arrière du pont) – Date de 1919	 A photograph of a small, square, stone structure (the old pump) located near a road and trees. A white arrow points to the structure.
Oh2	Rue du puits de Jacob	Puits de Jacob Construit au début du XVIII ^e siècle	 A photograph of a small, square, stone structure (the well) located in a narrow street. A white arrow points to the structure.

Oh3	AH 92	Espace public patrimonial. Réalisé dans le centre historique, au début des années 2000, suite à l'effondrement d'une maison	
Oh4	Rue de la Cure	Puits de la rue de la cure	 
Oh5	Plan du Château	Puits du Château. Au centre du château, puits de 35 mètres de profondeur	

Oh6	AH 166	Puit au sein d'un jardin	
------------	--------	--------------------------	---

3. *Éléments classés au motif de « Murs et murets d'intérêt en pierre sèche »*

Numéro sur plan de zonage	Références cadastrales ou rue	Descriptif	Photographie
Mp3	AH 16	Muret en pierres sèches le long d'un champ dans la rue du Colombier	
Mp4	AH 22	Mur en pierres sèches sur le Cami d'Antonègre et la rue du Colombier	

Mp5	AH 1	Mur en pierres sèches sur le Cami de Ribaute	
Mp6	Route de Cournonterral ; AH 15-16	Muret en pierres sèches le long de la route de Cournonsec	
Mp8 -	AH 54	Mur en pierres sèches sur le Cami de Ribaute	   

Mp9 – Mp 12 – Mp11	AH 10-11-15- 16	Murets en pierres sèches le long du Cami d'Antonègre	
Mp12	AH 15	Muret en pierres sèches le long d'un chemin	
Mp13- 14-15- 16-17- 18-19	Route de Poussan	Muret en pierres sèches le long de la route de Poussan	
Mp20 à 22	Rue de la devalade	Muret en pierres sèches ou moellon hourdé à la chaux le long de la rue de la Devalade	

4. *Éléments classés au motif de « Croix associées au patrimoine religieux »*

Numéro sur plan de zonage	Références cadastrales ou rue	Descriptif	Photographie
Cr1	AH 24 / Chemin d'Antonègre	Croix sur le rebord du chemin	
Cr2	Route de Cournonterral	Croix le long de la route	
Cr3	Rue du Pontil / Avenue de la Gare	Croix au croisement de la rue du Pontil et de l'avenue de la Gare	

5. *Éléments classés au motif de « Jardins boisés »*

Numéro sur plan de zonage	Références cadastrales ou rue	Descriptif	Photographie
Jd1	AH 80	Jardin boisé marquant de façon paysagère la frange Nord du village	
Jd2	AH 88-92-93	Jardins boisés visible en de nombreux points de la ville	
Jd3	AH 1-3-4-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-75-148-152-382-383	Jardins boisés marquant au sein du village, non loin des quais de la Vène	

6. *Eléments classés au motif de « Haie et alignement d'arbre »*

Numéro sur plan de zonage	Références cadastrales ou rue	Descriptif	Photographie
Aa1	Rue du Pontil	Alignement d'arbres sur du Pontil	
Aa5	Route de Cournonterral	Alignement d'arbres marquant l'entrée du village route de Cournonsec	
Aa2 – Aa4	Avenue de la Gare	Alignements d'arbres marquant l'entrée du village avenue de la Gare	

7. *Eléments classés au motif de « Arbre isolé remarquable »*

Numéro	Références cadastrales	Descriptif	Photographie
Ar 10 Ar 11 Ar 12 Ar 13 Ar 14 Ar 15 Ar 17	AH 10	Ensemble de 7 pins remarquables en entrée de village – chemin de la Devalade	
Ar52 Ar53	AH 91	Deux grands sujets remarquables vu depuis l'espace public	
Ar9	AH 216	Grand cèdre remarquable vu depuis l'espace public	

Ar 50 Ar 51	AH 111	Deux grands sujets remarquables vus depuis l'espace public	
Ar8	AH 204	Grand arbre remarquable vu depuis l'espace public	
Ar7	AH 339	Grand sujet remarquable vu depuis l'espace public	

Ar6	AH 339	Grand pin remarquable vu depuis l'espace public	
Ar4	AH 189	Grand cèdre remarquable vu depuis l'espace public	
Ar 30 Ar 31	Avenue de la Gare	Grands platanes le long de l'avenue de la gare marquant le village de manière paysagère	

Ar 38 Ar 57 Ar 58	Avenue de Poussan	Grands Pins identitaires marquants l'entrée du centre bourg vu depuis l'espace public	
Ar 39	Cami de la Trappe / Avenue de Poussan	Grand platane identitaire le long de la Vène	
Ar 40	AH 69	Grand pin remarquable dans l'espace public le long de la Vène	
Ar 18	AH 382	Grand cèdre remarquable vu depuis l'espace public	

Ar 42	AH 111	Grand pin remarquable vu depuis l'espace public	
Ar 19 Ar 32	Rue du Couvent	Grands platanes remarquables sur l'espace public	
Ar 33	Rue des Courbes	Grand pin remarquable vu depuis l'espace public	

Ar 56 et 22	AH 174	Grand pin remarquable vu depuis l'espace public	
Ar 35 Ar 55	AH 299	Grands pins remarquables aperçus depuis l'espace public	
Ar 23 Ar 24	AH 102	Tilleuls remarquables sur l'espace public	

Ar 26	AH 262	Pin remarquable vu depuis l'espace public	
Ar 20	AH 141	Cèdre remarquable vu depuis l'espace public	
Ar 25	AH 294	Grand cèdre remarquable vu depuis l'espace public	

Ar 44 & 48	AH 79	Grands arbres remarquables vu depuis l'espace public	
Ar47	AH 79	Grand pin remarquable vu depuis l'espace public	
Ar45	AH 80	Grand arbre remarquable vu depuis l'espace public	

Ar46	AH 80	Grand arbre remarquable vu depuis l'espace public	
Ar 43	Boulevard des Belges	Grand platane remarquable sur l'espace public	
Ar 37	AH 274	Grand pin remarquable vu depuis l'espace public	

Ar 54	AH 320	Grand pin remarquable vu depuis l'espace public	
Ar 27	AH 231	Grand tilleul remarquable vu depuis l'espace public	
Ar 5	Chemin des Romains	Grand platane remarquable sur le bord du chemin en entrée de ville	

Ar 16	Chemin des Romains	Grand platane remarquable sur le rebord du chemin en entrée de ville	
Ar 2	Chemin des Romains	Grand platane remarquable sur le rebord du chemin en entrée de ville	
Ar 3	Chemin des Romains / AH 21	Grand platane remarquable sur le rebord du chemin en entrée de ville	

Ar 49	Chemin des Romains	Grand arbre remarquable sur le rebord du chemin en entrée de ville	
---------------------	-------------------------------	---	--

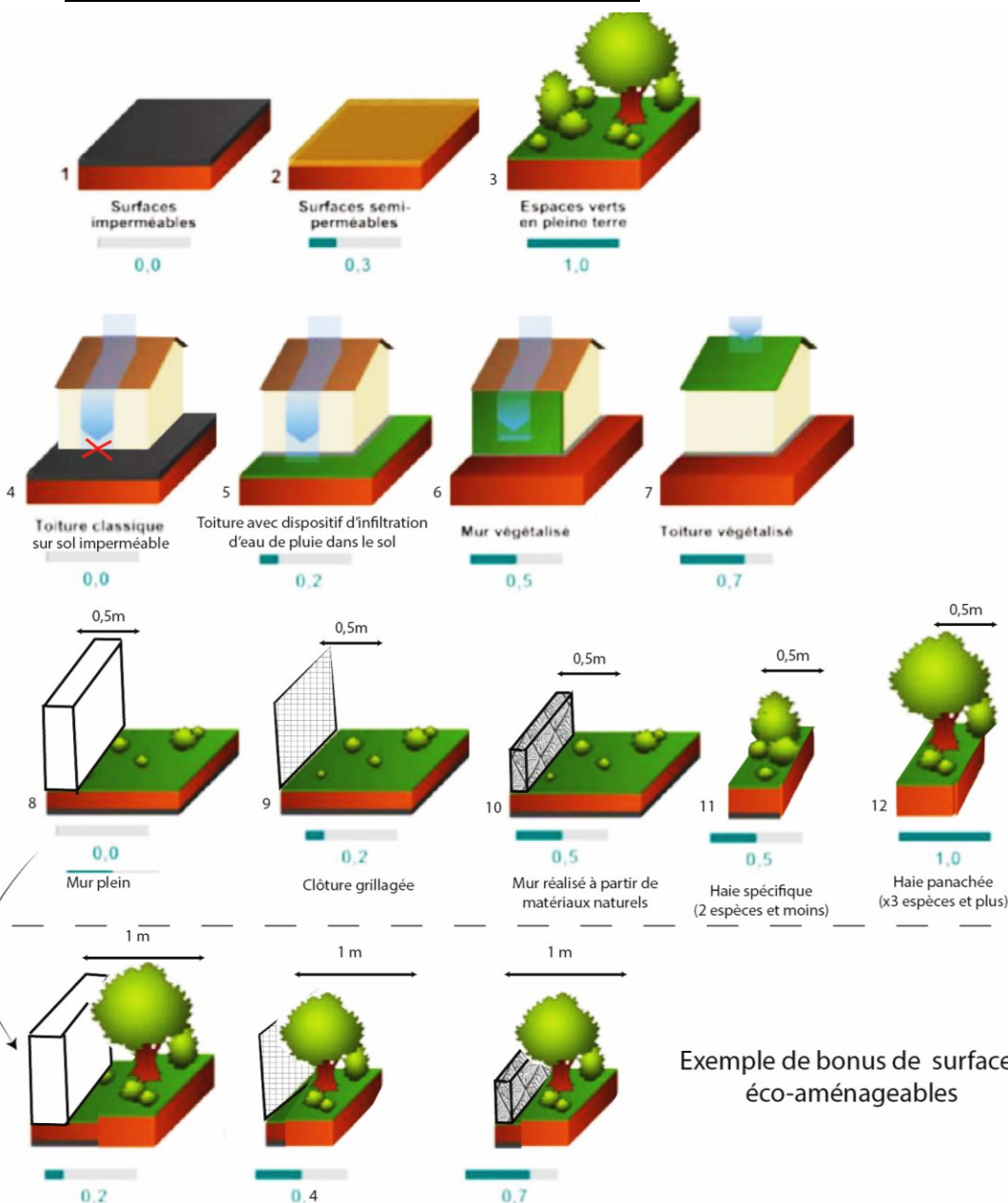
ANNEXE N°2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES ENVAHISSANTES A PROSCRIRE (LISTE DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES D'OCCITANIE, 2021)

LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES EN OCCITANIE

Acacia dealbata Link – Mimosa des fleuristes
Acer negundo L., 1753 – Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Ailanthus altissima (Miller) Swingle – Ailante glanduleux, Faux-vernis du Japon
Ambrosia artemisiifolia L. – Ambrosie à feuille d'armoise
Amorpha fruticosa L. – Faux-indigo
Artemisia verlotiorum Lamotte, 1876 – Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine
Baccharis halimifolia L. – Sénéçon en arbre
Bidens frondosa L., 1753 – Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940 – Barbon Andropogon
Buddleja davidii Franchet – Buddleia, Arbre aux papillons
Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus, 1927 – Ficoïde à feuilles en sabre, Griffes de sorcière
Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926 – Ficoïde doux, Griffes de sorcière, Figuier des Hottentots
Cortaderia selloana (Schultes) Asch. et Graebner – Herbe de la pampa
Cyperus eragrostis Lam., 1791 – Souchet vigoureux, Souchet robuste
Elaeagnus angustifolia L., 1753 – Olivier de bohème, Arbre d'argent, Arbre de paradis
Impatiens glandulifera Royle – Balsamine de l'Himalaya
Lippia canescens Kunth – Lippia
Lonicera japonica Thunb., 1784 – Chèvrefeuille du Japon
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963 – Jussie
Medicago arborea L., 1753 – Luzerne en arbre
Opuntia ficus-indica (L.) Mill., 1768 – Oponce figuier de Barbarie
Opuntia stricta (Haw.) Haw., 1812 – Oponce
Oxalis pes-caprae L., 1753 – Oxalis pied-de-chèvre
Paspalum distichum L., 1759 – Paspale à deux épis
Reynoutria japonica Houtt., 1777 – Renouée du Japon
Robinia pseudoacacia L. – Robinier faux-acacia
Senecio inaequidens DC. – Sénéçon du Cap
Solidago gigantea Aiton, 1789 – Tête d'or
Symphytotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom, 1995 (= *Aster salignus* Willd., *S. lanceolatum* (Willd.) G. L. Nesom x *S. novii-belgii* (L.) G. L. Nesom) – Aster à feuilles de Saule

ANNEXE N°3 : DETAIL DES COEFFICIENTS ECOAMENAGEABLES PAR TYPE DE SURFACE ET DES MODALITÉS DE CALCUL DE LA SURFACE GLOBALE ECOAMENAGEABLE DU FUTUR PROJET

Les coefficients éco-aménageable par type de surface :



1. Revêtements imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier, bâches plastique)
2. Tout autre matériaux semi-perméable enherbé ne correspond ni au 1 ni au 3 (clinker, dallage avec couche de gravier ou sable, dalle de bois, treillis, espace vert sur dalle, espace en pleine terre enherbée non plantée/boisée)
3. Espaces de pleine terre planté d'arbres ou de massifs
4. Aucun dispositif d'infiltration d'eau
5. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans les surfaces plantées
6. Végétalisation des murs aveugles (à + de 50% de la façade aveugle)
7. Végétalisation des toitures extensive ou intensive (à + de 50% de la toiture)
8. Mur plein conventionnel ou partiellement grillagé (avec un soubassement en mur plein)
9. Clôture entièrement grillagée
10. Mur de clôture réalisé à partir de matériaux naturels (comme par exemple un mur en pierre sèche ou en treillage en bois)
11. Haie sans clôture monospécifique ou composée seulement de 2 espèces (sur au moins 2m de long)
12. Haie panachée composée au moins 3 espèces différentes locales (sur au moins 2m de long)

- Revêtement totalement imperméable
- Revêtement semi-perméable
- Revêtement perméable

A noter :

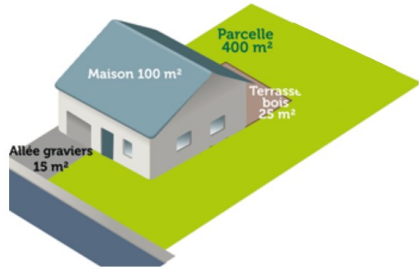
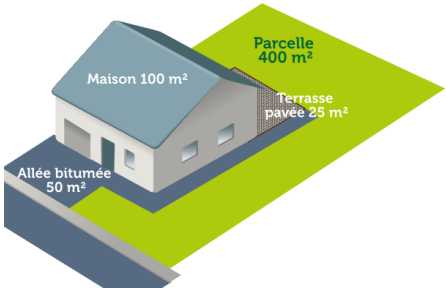
- les toitures n'incluant pas de dispositif d'infiltration d'eau de pluie dans des espaces plantés possède un coefficient éco-aménageable de 0
- les bétons poreux sont à considérer comme surface semi-perméables
- **Pour les clôtures :**
 - o Une clôture simple (non doublée) ou d'une rangée de végétaux est toujours considérée d'une épaisseur de 0,5m.
 - o Il n'y a pas de longueur minimale pour caractériser une clôture ou rangée de végétaux servant de « séparation ».
 - o Un mur plein conventionnel ou partiellement grillagé (avec un soubassement en mur plein) non couvert par une toiture détient un coefficient éco-aménageable de 0
 - o une clôture entièrement grillagée détient un coefficient éco aménageable de 0,2
 - o un mur réalisé à partir de matériaux naturels (comme par exemple un mur en pierre sèche ou en tressage en bois), détient un coefficient éco-aménageable de 0,5
 - o Une haie possède :
 - un coefficient de 1 dans le cadre d'une haie panachée (au moins 3 espèces différentes locales)
 - un coefficient de 0,5 dans le cas d'une haie monospécifique ou composée seulement de 2 espèces.
- lorsqu'une haie panachée accompagne une clôture (grillagée, en mur plein...), elle est à considérer comme un bonus aux surfaces éco-aménageables s'appliquant sur une épaisseur d'un mètre (depuis la limite de la clôture)

Bonus des surfaces éco-aménageables :

- dès lors que les aménagements et constructions intègrent des dispositifs complémentaires en faveur de la faune locale (nichoirs intégrées en façade ou toiture, espacement dans les clôtures qui permettent la libre circulation des espèces terrestre, mares au sein de jardin, clôtures plantées via des grimpantes ou un doublement de haie panachée de 3 espèces et plus...), chaque surface à laquelle est rattachée cet aménagement gagne un bonus éco-aménageable de l'ordre 0,2.
- dès lors que les espaces de pleine terre intègrent des dispositifs favorables à l'infiltration des eaux (mares, noues, bassin naturels), ou bien des protections garantissant le maintien de la couverture végétale dans le PLU (EBC ou protection au titre du I.151-23 du code de l'urbanisme), chaque surface gagne un bonus éco-aménageable de l'ordre 0,2. Il en est de même pour les surfaces concernées par une protection au titre du I.151-19 du code de l'urbanisme, dès lors que cela concerne un arbre isolé remarquable, un alignement d'arbres, un jardin boisé ou un muret en pierre sèche.
- Une surface peut donc avoir un coefficient éco-aménageable de 1,2.

Ces bonus peuvent être cumulables (par exemple : clôtures grillagées avec espacement qui permet la libre circulation des espèces terrestre + doublée d'une haie panachée = $0,2 + 0,2 + 0,2$ = coefficient écoaménageable applicable sur une épaisseur de 1m s'appliquant tout le long du linéaire de clôture cumulant ces caractéristiques).

Les modalités de calcul de la surface globale Eco-aménageable du futur projet:Exemple : pour un projet de construction d'une maison sur une parcelle de 400m² pour un **CBS de 0,6 à atteindre**

	Exemple 1	Exemple 2
Caractéristiques		
Equivalent coefficients ecoamenageables	Allée de graviers : 15 m ² (coef 0,3) Terrasse en bois : 25m ² (coef 0,3) Maison avec toiture infiltration eau de pluie dans le sol) : 100m ² (coef 0,2) Pleine terre : 260m ² (coef 1)	Allée de graviers : 50 m ² (coef 0) Terrasse pavée non jointés : 25m ² (coef 0,3) Maison avec toiture sur sol imperméable : 100m ² (coef 0) Pleine terre : 225 m ² (coef 1)
Calcul	$((15+25 \times 0,3) + (100 \times 0,2) + (260 \times 1)) / 400$	$(50 + 100 \times 0) + (25 \times 0,3) + (225 \times 1) / 400$
Résultat du CBS	= 0,73	= 0,58



ANNEXE N°4 : DÉFINITION DES SOUS-DESTINATIONS

(R. 151-27)	Sous-destinations (R. 151-28)	Définition et contenu des sous-destinations Arrêté du 22 mars 2023 (R.151-29)
Destinations Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l’exercice d’une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l’élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l’acte de production, dans les conditions définies au II de l’article L. 151-11 du code de l’urbanisme.
	Exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et Commerce de détail (1)	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l’exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	La sous-destination «restauration» recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d’une clientèle.
	Activité de service avec accueil d’une clientèle	La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
	commerce de gros	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Hôtels	La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l’accueil de touristes dans des hôtels, c’est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n’y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu’un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques (1)	La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de résidentiels de loisirs ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs vacances.
	Cinéma	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination de la construction est dédiée à comprendre notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (1)	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les 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 « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt (1)	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
--	---	--

- (1) Précisions relatives à certaines sous-destinations* :
- Activités artisanales du secteur de la construction : les activités de production, de construction ou de réparation du secteur de la construction relevant du code de l’artisanat et générant un faible niveau de nuisances relèvent de la sous-destination* Artisanat et commerce de détail. Ces activités recouvrent les chauffagistes, peintres du bâtiment, serruriers-métalliers, charpentiers, carreleurs-mosaïstes, couvreurs, menuisiers, maçons, canaliseurs, plombiers, électriciens.
 - Meublés de tourisme : les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l’usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Pour l’application du règlement, les meublés de tourisme relèvent de la sous-destination* Autres hébergement touristiques, à l’exclusion de ceux à usage d’habitation offerts à la location pour une durée annuelle inférieure à celle fixée à l’article L. 324-2-1 II. du code du tourisme, qui relèvent de la sous-destination* Logement.
 - Locaux et laboratoires de recherche associés à des établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale : les locaux et laboratoires de recherche associés à des établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale relèvent de la sous-destination* Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale.
 - Entrepôt : lorsque la surface de plancher* des locaux relevant de la sous-destination* Entrepôt est supérieure ou égale au tiers de la surface de plancher* totale des locaux, ceux-ci relèvent en totalité de la sous-destination* Entrepôt.