



Commune de SAINT-GERMAIN-LAPRADE (43) **Révision** **du Plan Local d'Urbanisme**

4.a

Règlement



Référence : 48509

APPROBATION par délibération du conseil municipal du 5 octobre 2024

REVISIONS et MODIFICATIONS

-
-

SOMMAIRE

Sommaire.....	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	46
Règlement de la zone Ud	47
Règlement de la zone Ug	54
Règlement de la zone Uh	60
Règlement de la zone Ue	68
Règlement de la zone Ui	71
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	77
Règlement de la zone AUg.....	78
Règlement de la zone AUe.....	83
Règlement de la zone AU.....	86
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	87
Règlement de la zone A	88
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	94
Règlement de la zone N	95
TITRE 6 : ANNEXES	102

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme.

Ces dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Germain-Laprade.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du code de l'urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du code de l'urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joints au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines :**
- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser :**

- Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles :
- Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières :

DG 4 – ADAPTATION MINEURE

Article L.152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans **est autorisé dans toutes les zones du PLU**, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, **excepté dans les secteurs de risque d'inondation et les terrains concernés par des emplacements réservés.**

En effet, les servitudes d'utilité publique peuvent en disposer autrement, l'interdire ou le soumettre à des prescriptions spécifiques.

DG 6 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Selon l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, 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.

Cette disposition n'est pas applicable sur le territoire communal, excepté dans les zones urbaines.

DG 7 –NON-APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU. En conséquence, toute opération d'aménagement (lotissement par exemple), toute division foncière devra se conformer aux règles du présent PLU.

Les règles s'appliquent dans le cadre des opérations d'ensemble à l'échelle du lot.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, **les éléments remarquables du paysage présents sur le plan de zonage ainsi que l'ensemble des zones** sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas subordonnée à une activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le permis de construire auquel cas la déclaration préalable est inutile.

Les travaux concernant les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

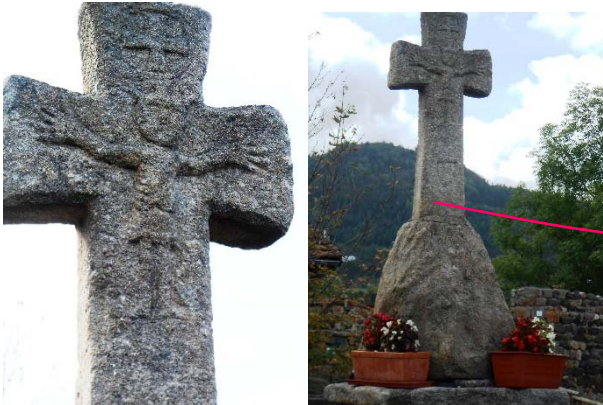
DG 10 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME

De part et d'autre des cours d'eau, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (sur le risque d'inondation) et se voir imposer des prescriptions ou des refus.

DG 11 – PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES BATIS ET PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du code de l'urbanisme stipule que le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Dans ce cadre, plusieurs éléments du patrimoine communal, sont identifiées en vue de leur préservation :

Les CROIX	
Bâtiments	Localisation
19 - LA COSTE 	
56 - LE VILLARD 	

58 - LE VILLARD

Montée de la Chabanne



50 - LE VILLARD

Route du Villard



51 - LE VILLARD

Vers l'ancienne école



25 - BOUSSILLON

Route de la Gagne



24 - BOUSSILLON

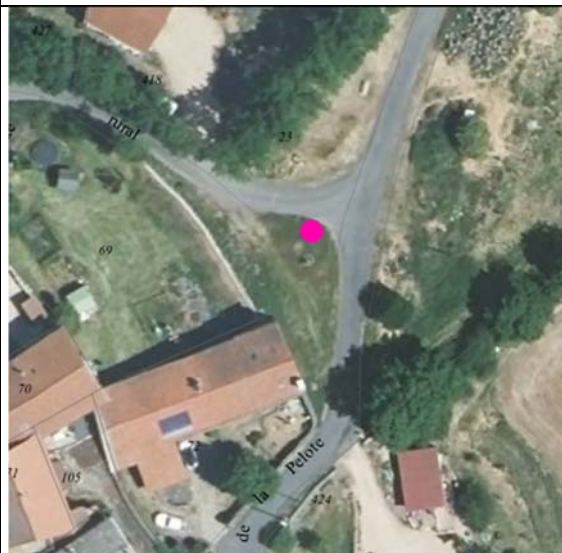
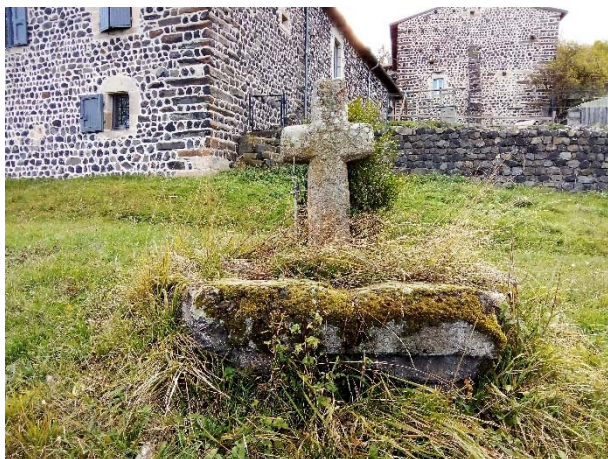
Voie romaine



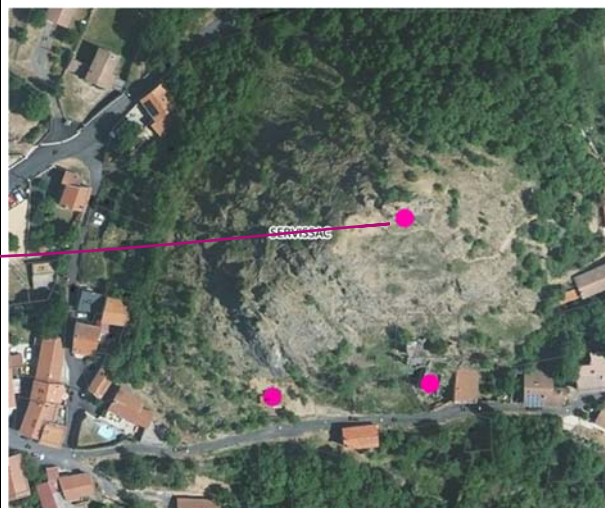
61 - BOUSSILLON
Chemin du calvaire



26 - SERVISSAC
Rue de la Pelote



29 - SERVISSAC
Sommet de la butte



32 - SERVISSAC

Rue du Caire



44 - RACHASSAC

Rue de Rachassac



45 - RACHASSAC

Montée du Pountet

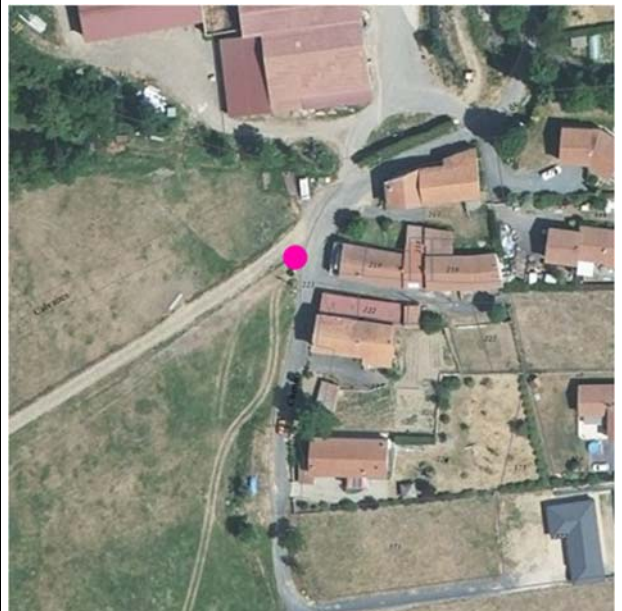


40 - NOUSTOULET

Place du Fournil



23 – MARNHAC



3 - FAY LA TRIOULEYRE

Rue Rouchas



4 - FAY LA TRIOULEYRE

Rue du Graviou



5 - FAY LA TRIOULEYRE

Rue des écoles



63 - FAY LA TRIOULEYRE

Intersection rue du Gravirou, rue des Ecoles



15 - BOURG

Promenade des Rameaux



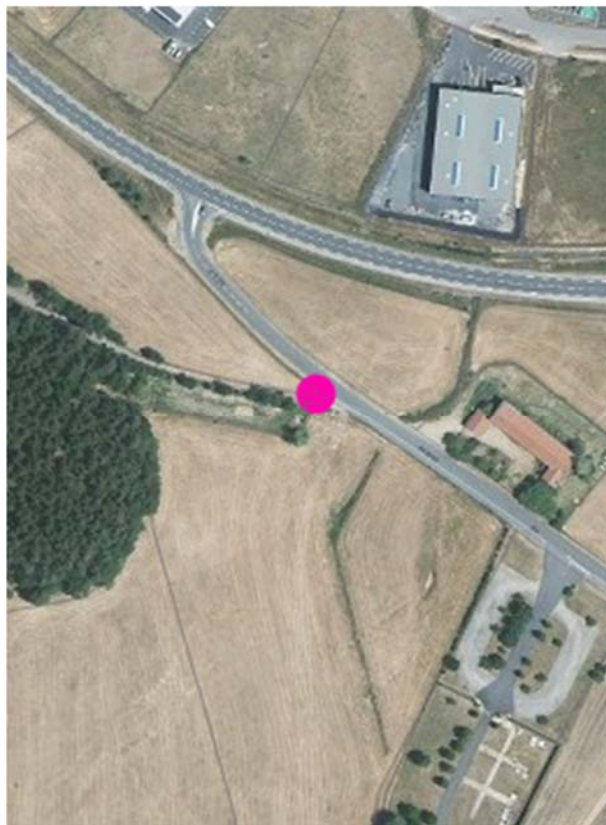
18 - BOURG

Rue de la Croix des Rameaux



6 - BOURG

Chemin de Saint Régis



14 - BOURG

Place de l'église



17 - BOURG

Route de Servissac



10 - BOURG

Route de Boussillon



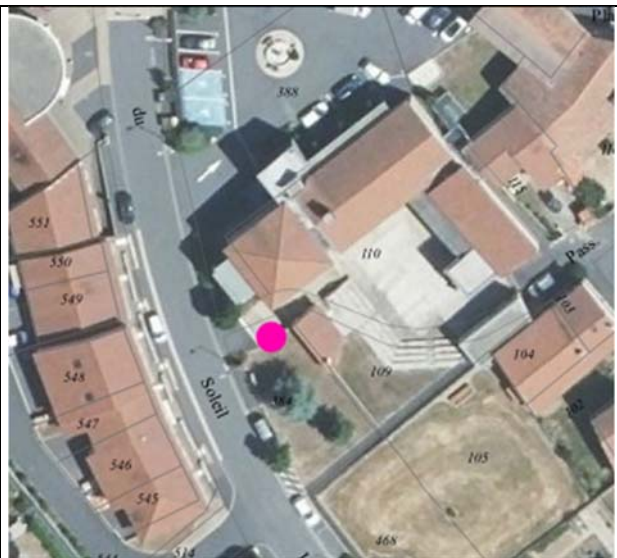
7 - BOURG

Rond point du Plaid



16 - BOURG

Centre culturel



11 - BOURG

Avenue des Sports



9 - BOURG

Impasse du Breuil



12 - BOURG

Rue des Jonchères

**Qualification**

- Architecture ☒ - Élément arboré ☐
- Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐
- Espace public ☐
- Motif historique ☒
- Motif culturel ☒
- Motif écologique ☐

Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur

Préserver les pierres de taille et les sculptures des croix.

Les MAISONS d'ASSEMBLEE	
Bâtiments	Localisation
1 - FAY LA TRIOULEYRE 	
38 - MOULIN NEUF 	
35 - LE ROURE 	

55 - LE VILLARD



30 - SERVISSAC

Rue de la Pelote



49 - RACHASSAC

Place de 4 chemins



39 - NOUSTOULET

Place du Fournil

**Qualification**

- Architecture ☒ - Élément arboré ☐
- Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐
- Espace public ☐
- Motif historique ☒
- Motif culturel ☒
- Motif écologique ☐

Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur

Maintien de la toiture en tuiles rouges.

Maintien des façades en pierres apparentes.

Maintien des dimensions des ouvertures et portes ainsi que de leur encadrement en pierres.

Préserver les clochetons.

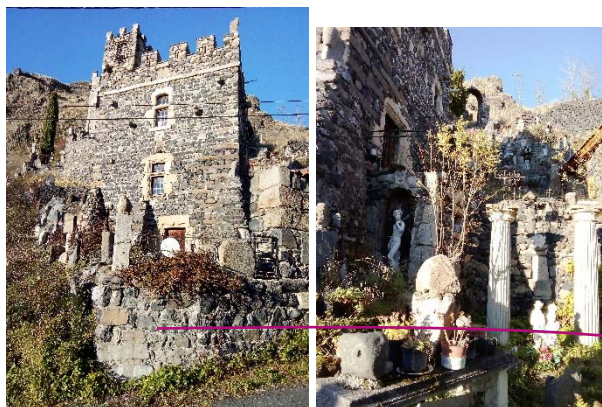
....

Les MAISONS FORTES et CHATEAUX	
Bâtiments	Localisation
20 - LA COSTE 	
43 - LE PIN 	

36 - VILLE



28 - SERVISSAC

**Qualification**

- Architecture ☒ - Élément arboré ☐
- Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐
- Espace public ☐
- Motif historique ☒
- Motif culturel ☒
- Motif écologique ☐

Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur

Maintien de la toiture en tuiles rouges.

Maintien des façades en pierres apparentes.

Maintien des dimensions des ouvertures et portes ainsi que de leur encadrement en pierres.

....

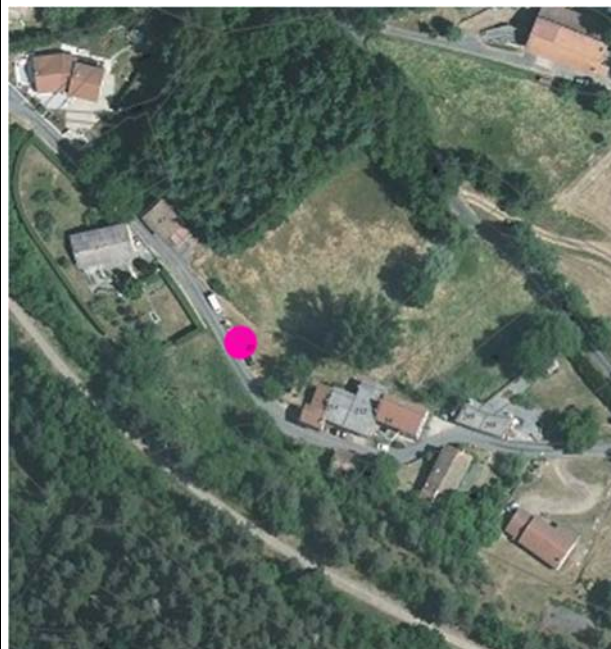
Les FOURS	
Bâtiments	Localisation
37 - MOULIN NEUF 	
54 - LE VILLARD 	
31 - SERVISSAC Rue de la Pelote 	

46 - RACHASSAC

Place des 4 chemins

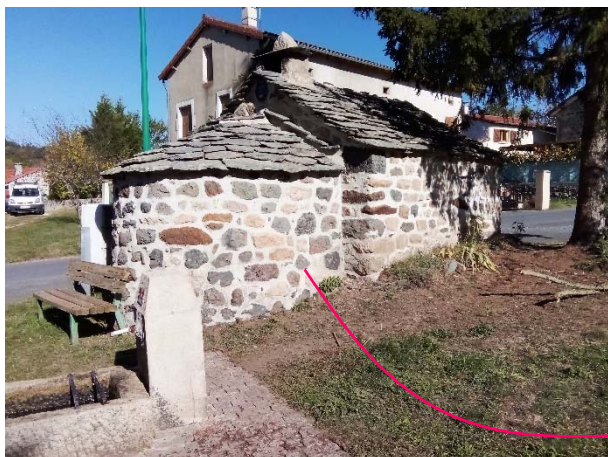


34 - PRIOURET



42 - NOUSTOULET

Place du Fournil



59 - LE RIVET



60 - BOURG

Place Pebellit

**Qualification**

- Architecture ☒ - Elément arboré ☐
- Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐
- Espace public ☐
- Motif historique ☒
- Motif culturel ☒
- Motif écologique ☐

Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur

Maintien de la toiture en tuiles de terre cuite rouges ou en lauzes grises.

Maintien des façades en pierres apparentes.

Maintien des dimensions des ouvertures et portes ainsi que de leur encadrement en pierres.

....

Les LAVOIRS ABREUVOIRS	
Bâtiments	Localisation
2 - FAY LA TRIIOULEYRE Rue de la Fontaine 	
21 - MARNHAC 	
22 - MARNHAC Route des 3 fontaines 	

27 - SERVISSAC
Rue de la Pelote



33 - SERVISSAC
Place Paradis



52 - LE VILLARD



53 - LE VILLARD



57 - LE VILLARD



LE VILLARD

Au fond de l'impasse des Noyers



47 - RACHASSAC

Place des 4 chemins



41 - NOUSTOULET

Place du Fournil



13 - BOURG

Devant le château



62 – BOURG

Rue du Lavoir, place de la Fontaine

**Qualification**

- Architecture ☒ - Élément arboré ☐
- Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐
- Espace public ☒
- Motif historique ☒
- Motif culturel ☒
- Motif écologique ☐

Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur

Maintien des éléments en pierres apparentes.

....

AUTRE ELEMENTS PATRIMONIAUX	
Bâtiments	Localisation
48 - RACHASSAC Elément d'archéologie Sarcophage 	
8 - PEYRARD Monument aux morts 	

65 - NOUSTOULET

Pierre de la voie romaine



66 - BOURG

Monument aux Morts, Place du Souvenir



67 - BOURG

Rue Croix des Rameaux



Qualification

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur

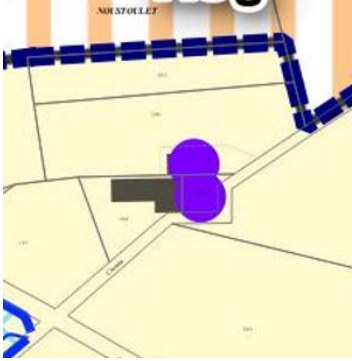
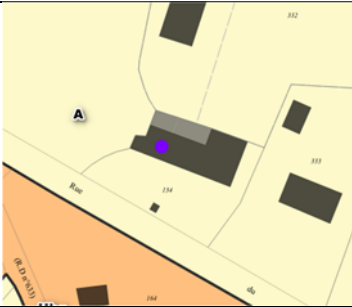
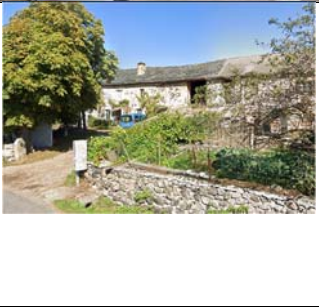
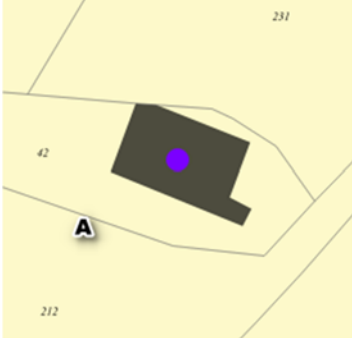
Maintien des éléments en pierres apparentes.

....

DG 12 – LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme stipule que : « I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Tableau des bâtiments pouvant changer de destination pour la création de nouveaux logements, pour l'extension d'un logement existant, pour l'hébergement hôtelier et touristique, pour le bureau :

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Extrait photo aérienne	Photo
1	Moulin Neuf Section BE, parcelle 469			
2	Noustoulet Section BE, parcelles 199 et 200			
3	Noustoulet Section BE, parcelle 134			
4	Priouret Section AW, parcelle 42			

5	Laprade Section CC, parcelle 35			
6	Sarrazine Section AM, parcelle 313			

DG 13 – PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-23° du code de l'urbanisme indique que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. [...]* »

L'article R.151-43 5° indique que « *afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : [...] Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation.* »

Plusieurs trames participant aux continuités écologiques à échelle communale sont repérées sur le plan de zonage afin de traduire la volonté de préserver la biodiversité existante. Chaque trame s'accompagne de prescriptions spécifiques adaptées à la nature des espaces et milieux concernés. L'ensemble participe au maintien et à la remise en bon état des continuités écologiques. Il est important de noter que l'ensemble de ces secteurs identifiés par une trame spécifique sont préservés de toute urbanisation.

Sur les espaces verts de parcs et jardins repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- Les aires de stationnement non imperméabilisées
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

Concernant la sous-trame humide :

Secteurs de cours d'eau (L.151-23 et R.151-43 5°)

Sont **interdits** :

- création de retenue sur cours d'eau ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase afin ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont **admis** :

- imperméabilisation, remblaiement, affouillement, drainage ou assèchement pour l'accès ponctuel aux cours d'eau ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) pour un accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ; pour des raisons de mise en sécurité des digues ; ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase d'essences exotiques envahissantes, réalisée de telle sorte à limiter le risque de dissémination de l'espèce ;
- plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

Le recul de 10 m identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservé et mis en valeur. Ainsi de part et d'autre de l'axe des cours d'eau :

- Sur une marge de recul de 10 m :
 - o Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, présentes naturellement sur le territoire. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux.
 - o Le libre passage permettant l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, est obligatoire.
 - o Toute construction y compris les murets séparatifs, est interdite.
- Sur une marge de recul de 5 m :
 - o Tout affouillement et exhaussement de sol est interdit.

Secteurs de prairie humide (L.151-23 et R.151-43 5°)

Est **interdite** la réduction des secteurs de prairie humide.

Par exception, est **admise** la réduction des secteurs de prairie humide pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication.

Concernant la sous-trame boisée :

Secteurs de forêt présumée ancienne (L.151-23 et R.151-43 5°)

Sont **interdits** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase*.

Par exception, sont **admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase :
 - o réalisée en application d'un document d'aménagement (L.212-2 du Code Forestier (CF)) ; d'un plan simple de gestion agréé (L.312-2 et L.312-3 CF) ; d'un règlement type de gestion (L.122-5 et L.124-1 CF) ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L.124-2 CF) ;
 - o qui entre dans le cadre une autorisation de coupes (L.124-5, L.312-5 et L.312-9 CF) ;
 - o justifiée par un dépérissement sanitaire avéré des arbres et une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

Concernant la sous-trame bocagère :

Secteurs de haie (L.151-23 et R.151-43 5°)

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la future BCAE 2023 (fiche BCAE8 2023) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont **interdits** :

- suppression ;
- coupe rase ;
- plantation d'essence non locale (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier sauce, robinier...) ;
- plantation d'une seule essence ;

- plantation d'essences ornementales ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

Par exception, sont **admis** :

- suppression justifiée par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle ;
 - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o réalisation – uniquement dans les cas d'impossibilité technique résultant de la configuration de la parcelle ou de la topographie des lieux – de travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase :
 - o pour la sécurité des biens et des personnes, en raison de risques sanitaires de type allergique, ou en raison de la qualité phytosanitaire des arbres et arbustes ;
- plantation d'essences non locales mais non invasives et adaptées aux évolutions pédoclimatiques.

Secteurs d'arbre isolé (L.151-23 et R.151-43 5°)

Sont **interdits** :

- suppression ;
- abattage ;
- plantation d'essence non locale (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce, robinier...) ;
- plantation d'essences ornementales ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

Par exception, sont **admis** :

- suppression justifiée par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle ;
 - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o réalisation de travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage pour la sécurité des biens et des personnes, en raison de risques sanitaires de type allergique, ou en raison de la qualité phytosanitaire des arbres ;
- plantation d'essences non locales mais non invasives et adaptées aux évolutions pédoclimatiques ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

Tout projet devra se conformer aux dispositions du code de l'environnement et la séquence « éviter-réduire-compenser ».

DG 14 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'Architecte des Bâtiments de France.

Adaptation à l'environnement :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un volume compact pour limiter les consommations énergétiques, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdits (chalets de montagne, maison provençale, maison normande, hacienda, yourtes, tiny house, maison container aspect container extérieur...).



Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

Architecture contemporaine : tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

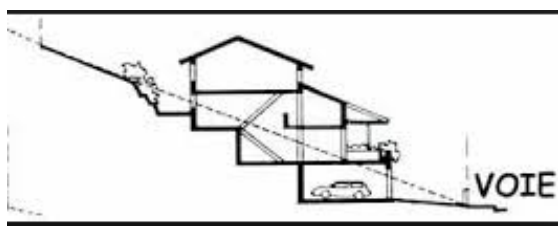
Pour rappel, le Code Civil impose les règles suivantes à la section 3 « Des vues sur la propriété de son voisin » :

- Article 675 : *L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.*
- Article 676 : *Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.*
- *Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.*
- Article 677 : *Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.*
- Article 678 : *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.*
- Article 679 : *On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.*
- Article 680 : *La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés*

Adaptations au terrain :

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.



Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. La construction doit s'adapter à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes :

- Pour des pentes inférieures à 15 % : les talus créés restent minimes et sont répartis en pentes douces qui peuvent être plantées.
- Pour les pentes supérieures à 15 % : la maison s'étage dans la pente, les éventuels murs de soutènement ne dépassent pas 1 mètre de hauteur et sont réalisés sur le modèle des terrasses agricoles.

Le traitement des ouvrages de soutènement par enrochements sous forme de gros blocs posés est interdit.

Tout dépôt de dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra mentionner la pente du terrain naturel et du terrain aménagé.

Toitures :

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50%. Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie publique.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées d'une emprise au sol maximum de 20 m². Dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum.

Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées pour tout type de construction.

Les toitures terrasse non végétalisées sont interdites, sauf pour les toitures terrasse accessibles des bâtiments principaux, les toitures des annexes de moins de 20 m² et les toitures des éléments de liaison entre deux constructions principales.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuiles de couleur brun-rouge. Les tuiles vernissées, flamées et panachées sont interdites. Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'il s'apparentent en couleur à la tuile brun-rouge.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, capucine, normande, lucarne-pignon, lucarne pendante, lucarne en guitare, etc..., à l'exception des jacobines existantes).

Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables et aux annexes telles que les verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres.

La réfection de toitures différentes est autorisée à l'identique de l'existant.

Façades :

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement.

L'aspect des façades doit éviter tout pastiche, imitation de matériaux ou utilisation d'éléments architecturaux non locaux. Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... Les finitions de type « tyrolien » ou « rustiques » sont interdites.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur finition soit soignée.

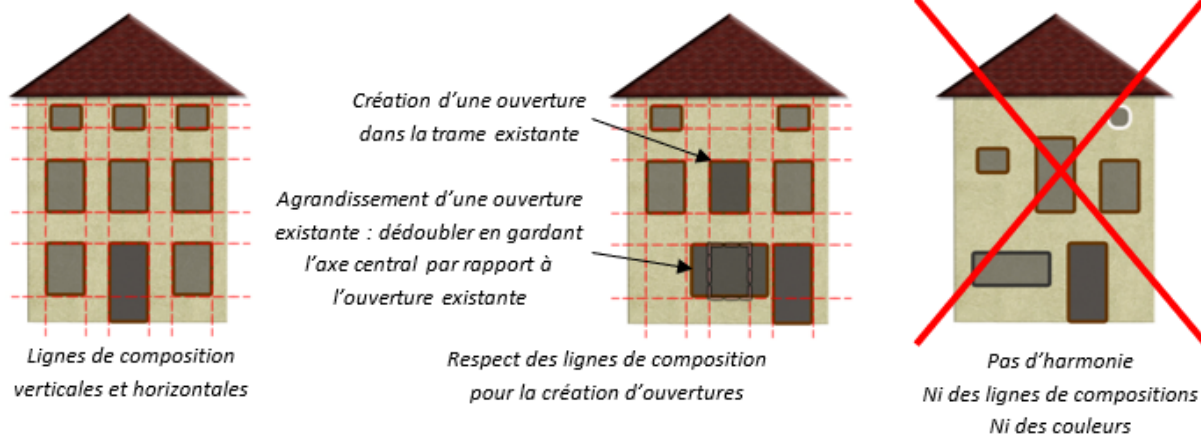
Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc, le noir et les bardages brillants, sont interdits.

Sauf incompatibilité architecturale démontrée, la restauration des bâtiments en pierre existant doit être assurée par le rejointoiement des pierres au mortier de chaux. Les joints lissés au fer sont interdits. Les murs ne doivent pas être recouverts d'un enduit mais restaurés en maintenant les pierres apparentes.

Les tunnels doivent être de couleur sourde (marron, gris, vert).

Ouvertures :

Les ouvertures des habitations devront avoir des proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes. Une harmonie des ouvertures devra être réalisée sur une construction et sur une même façade ; la multiplicité des types, formes, orientations et couleurs sur une même façade est interdite.



Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés.

Les volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits.



Autorisé



Interdit

Éléments techniques divers :

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les éléments utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente du toit ou la composition de la façade et des ouvertures.

En cas d'impossibilité technique, ils seront disposés au sol de façon à être le moins perceptible possible depuis l'espace public. Ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les intégrer.



Autorisé



Interdit

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les antennes paraboliques, climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantés sur les espaces privatifs intérieurs ou les façades non visibles ou devront être masqués. Ils devront également être implantés de manière à réduire la gêne sonore pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades, et non disposés en applique ou isolément.

Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements :

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie et à la construction de bâtiment comme le précise le DG 13 « Adaptations au terrain ».

La réalisation de locaux et d'espaces dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas imposées et sont réglementées le long des voies publiques et des espaces publics et des limites séparatives.

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine : leur restauration doit être assurée par le rejointoiement des pierres au mortier de chaux. Les joints lissés au fer sont interdits. Les murs et murets traditionnels ne doivent pas être recouverts d'un enduit mais restaurés en maintenant les pierres apparentes.

Les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Le long des voies publiques, des espaces publics et des voies ouvertes à la circulation publique, et le long des limites séparatives :

- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret enduit en harmonie avec la construction ou en harmonie avec des murs de clôture adjacents, d'une hauteur maximale de 0,8 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou système à claire voie (dispositif ajouré, de type barrière),
- Soit d'une haie d'essences locales et variées, comportant majoritairement des essences caduques (se reporter à l'annexe 1 du règlement) et excluant toute essence exotique invasive.

Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux doivent être intégrés aux clôtures, murets techniques ou aux murs de façades, et non pas disposés en applique ou isolément.

Dans les zones A et N, la perméabilité des clôtures doit être renforcée pour favoriser le passage de la faune : seules sont autorisées les clôtures composées d'un grillage sans murets avec passage pour la petite /moyenne faune ou d'une haie d'essences locales et variées, comportant majoritairement des essences caduques (se reporter à l'annexe 1 du règlement) et excluant toute essence exotique invasive.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain d'assiette intéressé, notamment pour les bâtiments d'activités économiques et les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Restauration de bâtiments existants :

Les constructions anciennes devront conserver leur aspect initial :

- Les matériaux d'origine, en particulier les ouvrages en pierre apparente seront conservés ou restaurés.
- Les percements et ouvertures seront conservés dans leur positionnement et leurs proportions d'origine.
- Les nouveaux percements, s'ils sont nécessaires, devront respecter l'ordonnement de la façade et être en harmonie de proportion avec les percements existants.
- Les portes de garages devront faire l'objet d'un traitement soigné en harmonie avec la façade et être les plus discrètes possibles.
- Les éléments d'architecture anciens remarquables (encadrements de fenêtres, meneaux, niches, garde-corps, etc.) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.
- Les modifications ci-dessus pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et aux services publics :

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics :

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas.

DG 15 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une voie se terminant en impasse ne dispose pas des caractéristiques techniques suffisantes pour réaliser une aire de retournement aux normes pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères, un espace de stockage des ordures ménagères est imposé le long du domaine public.

Modes actifs (piéton, cycliste, roller, trottinette...)

Les liaisons modes actifs identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme doivent être préservées dans leur intégralité. Si la liaison doit être interrompue pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité dans les mêmes configurations.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En zones A et N, à défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

L'alimentation des piscines se fera de manière privilégiée par la récupération des eaux pluviales et non pas par l'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. Le projet de construction devra en outre prévoir un raccordement futur au réseau lorsqu'il sera créé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 10 l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre d'un PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1 ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieure à 1 ha.

Il est imposé de récupérer les eaux de pluie pour toutes les constructions disposant d'une surface de toiture supérieure à 300 m².

Par ailleurs, il est préconisé d'une manière générale, de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation, dans un souci d'économie des ressources en eau potable.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Réseaux divers :

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

DG16 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La construction de nouveaux projets ou aménagements situés dans une zone d'aléa retrait et gonflement des argiles moyen ou fort, est conditionnée à la réalisation d'une étude préalable géotechnique afin d'en déterminer précisément le risque de mouvement de terrain et les mesures constructives à mettre en œuvre pour supprimer le risque.

DG17 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION

Au sein de la trame de la zone inondable reportée au plan des servitudes d'utilités publiques, toute construction et installation autorisée doit respecter les dispositions du PPRI (pièces 5b du PLU).

La commune de Saint-Germain-Laprade est concernée par le risque inondation, à plusieurs titres :

- En tant que territoire à risque important d'inondation (TRI). Le Territoire à risque important d'inondation du Puy-en-Velay a été arrêté par le préfet coordonnateur de bassin, le 26/11/2012.
- Par 2 plans de prévention des risques inondation :
 - o Le plan de prévention du risque "Inondation" de la Tendre à SAINT-GERMAIN-LAPRADE. Ce P.P.R.I. est approuvé par arrêté préfectoral du 19 octobre 2016.
 - o Le plan de prévention du risque "Inondation" du Bassin du Puy - pour la Loire, la Borne, le Dolaizon et leurs affluents - Commune du PUY-EN-VELAY. Ce P.P.R.I. approuvé par arrêté préfectoral du 28 septembre 2015 concerne les 11 communes suivantes : AIGUILHE, BRIVES-CHARENSAC, CHADRAC, CHASPINHAC (Peyredeyre), COUBON, ESPALY SAINT-MARCEL, Le MONTEIL, Le PUY-EN-VELAY, POLIGNAC, SAINT-GERMAIN-LAPRADE, VALS-PRES-LE-PUY.

Des études d'aléa viennent compléter la connaissance sur le risque inondation :

- Etude (CEREMA 2010) des zones inondables de La Gagne et ses affluents.
- Etude des zones inondables de la Sumène réalisée en 2001.
- Etude de la CAPEV sur le ruisseau des Bories.

A noter que tout terrain contigu à un cours d'eau est potentiellement soumis à inondation.

DG18 – OPPOSABILITE DES ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les illustrations graphiques du présent règlement revêtent un caractère opposable en application de l'article R.151-11-2 du Code de l'urbanisme.

DG19 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ils correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Pour les lignes électriques HTB :

- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :
 - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation :
 - o Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol :
 - o Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les postes de transformation :

- S'agissant des postes de transformations :
 - o les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent ces ouvrages.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ud est une zone urbaine centrale multifonctionnelle correspondant au tissu ancien du bourg.

Constructible, cette zone d'une certaine densité est composée d'un bâti traditionnel aggloméré où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UD 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

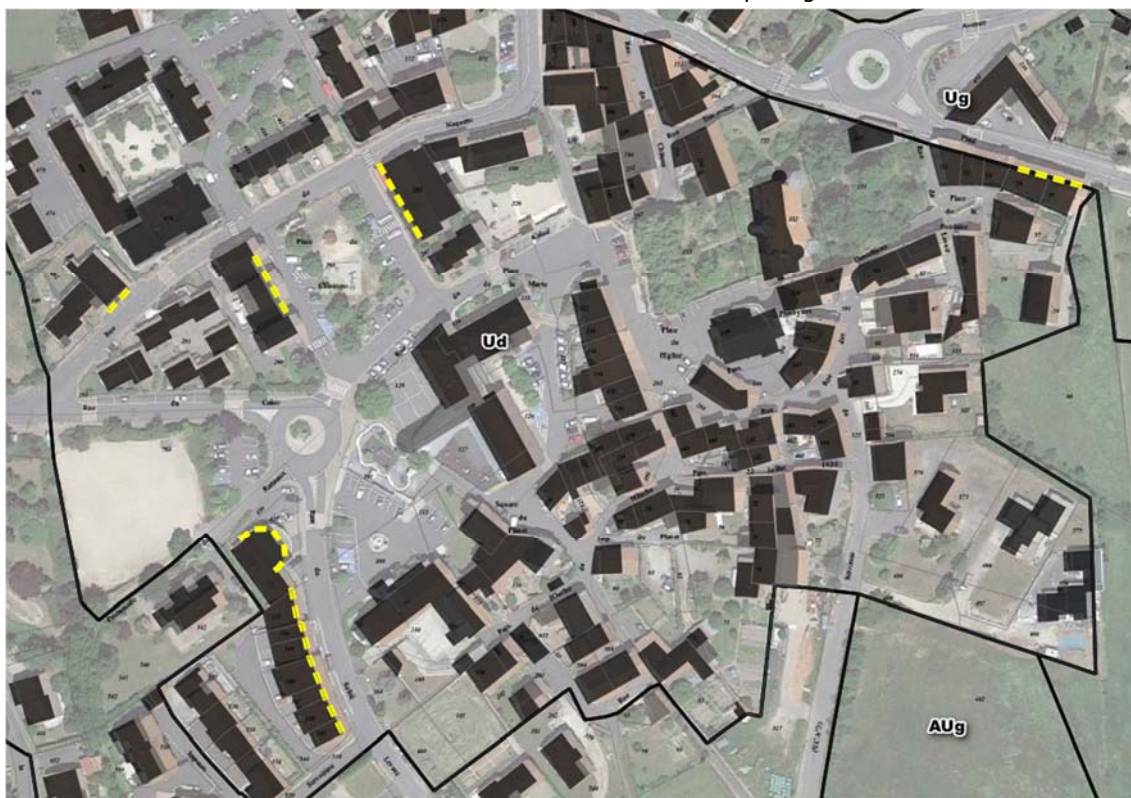
DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Commerce de détail		Artisanat
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Le long de la place de l'Europe, de la rue du Soleil Levant, de la rue de Naquera et de l'avenue du Plaid, pour les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée sont interdits, sauf pour un usage

d'hébergement hôtelier et/ou de bureaux. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.

Localisation des linéaires commerciaux à protéger



Sont soumis à condition particulière :

- Pour la sous-destination « lieu de culte », l'évolution des constructions existantes, sans augmentation de la surface existante.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :

Tout programme de 4 logements ou plus doit comporter, un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux arrondi à l'entier supérieur en cas de nombre de logements impair. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, d'un Permis d'Aménager, d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire valant division parcellaire, le quota de 20% de logements locatifs sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine (date d'approbation du PLU).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit en léger retrait de l'alignement, à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines. Les surfaces laissées libres par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « parc et jardin à conserver », « élément remarquable du paysage » ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment..), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle. Elles s'appliquent aux piscines de plus de 20 m². Elles ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

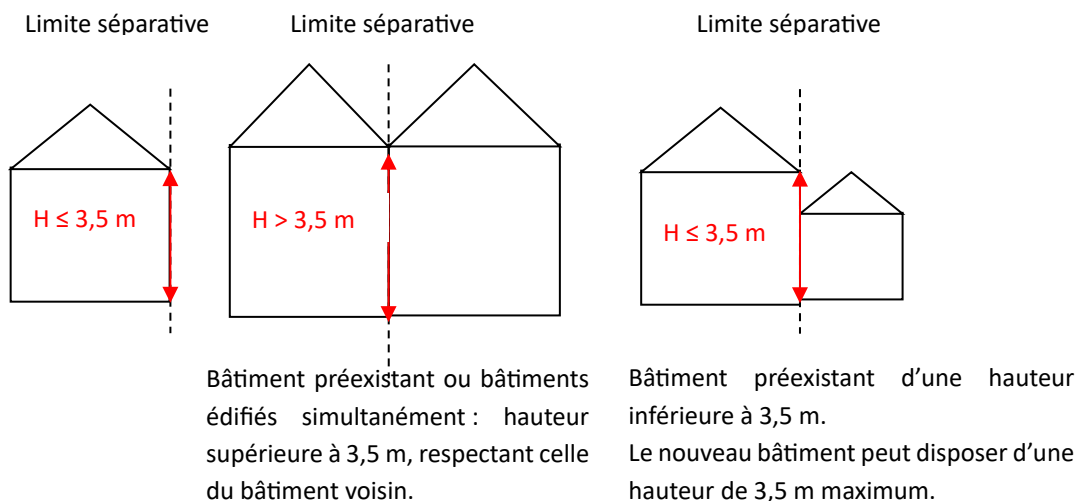
En bordure des rues et sur une profondeur correspondant au bâti riverain, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, de préférence en s'accolant au bâti existant. En cas de retrait, la distance par rapport aux autres limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Sur les fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 3,5 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).



L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « parc et jardin à conserver », « élément remarquable du paysage » ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment..), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;

- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

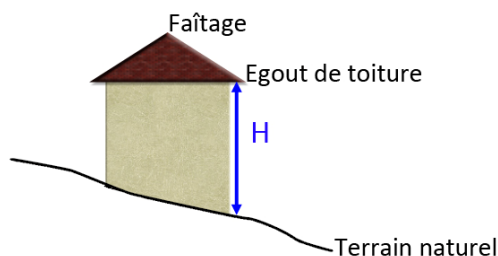
Implantation sur une même propriété :

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 9 m à l'égout du toit et à condition de s'harmoniser avec les constructions voisines.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques
- Aménagements et reconstructions de bâtiments existants
- Constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

Coefficient d'emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE UD 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales :

Se reporter à la disposition générale n°14.

Règles particulières :

- Toitures :
 - o Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles canal de couleur brun-rouge. Les tuiles vernissées, flammées et panachées sont interdits. Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'il s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique.
- Ouvertures :
 - o En zone Ud, les ouvertures des constructions d'habitation doivent être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes du centre. Au dernier étage, des ouvertures plus petites pourront être carrées.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE Ud 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées (voir liste en annexe n°1).

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations arborées.

Le long des routes départementales, les plantations devront présenter un recul minimum de 7 m. Un recul supérieur pourra être imposé aux abords des carrefours pour des raisons de visibilité et de sécurité.

ARTICLE Ud 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1 place pour 60 m² de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
 Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - o Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
 - o Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 4 logements ou plus, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus, à raison d'une place pour 2 logements.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie :
 - o 1 place par tranche de 2 chambres.
 - o 1 place pour 10 m² de SDP destinée à la restauration.
- Pour les autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui fait défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

REGLEMENT DE LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ug est une zone urbaine correspondant aux extensions urbaines du bourg, principalement à vocation d'habitat, où les bâtiments sont généralement construits en ordre discontinu.

Cette zone comprend :

- Un sous-secteur Ug*, correspondant au secteur de Fay-la-Triouleyre, où le commerce de détail est autorisé.
- Un sous-secteur Ugn, correspondant au secteur de Naquera (Ecoquartier du bourg)

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Emplacement réservé pour aménagement de liaison douce
- Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.
- Parcs et jardins à préserver au titre de l'article L.151-19 du cu.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UG 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Commerce de détail en zone Ug*		X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Le commerce de détail, hors zone Ug*
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Les constructions et occupations du sol doivent s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).
- Pour la sous-destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », les constructions sont autorisées au sein d'un volume déjà existant mais sans extension. Les nouvelles constructions pour cette vocation sont interdites.
- Pour la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », les constructions sont autorisées au sein d'un volume déjà existant mais sans extension. Les nouvelles constructions pour cette vocation sont interdites.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ug 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :**

Tout programme de 4 logements ou plus doit comporter, un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux arrondi à l'entier supérieur en cas de nombre de logements impair. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, d'un Permis d'Aménager, d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire valant division parcellaire, le quota de 20% de logements locatifs sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine (date d'approbation du PLU).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE Ug 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit avec un retrait minimum de :
 - o 5 mètres en zone Ug et en sous-secteur Ug* par rapport à l'alignement ;
 - o 3 mètres en sous-secteur Ugn par rapport à l'alignement.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « parc et jardin à conserver », « élément remarquable du paysage » ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment..), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle. Elles s'appliquent aux piscines de plus de 20 m². Elles ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

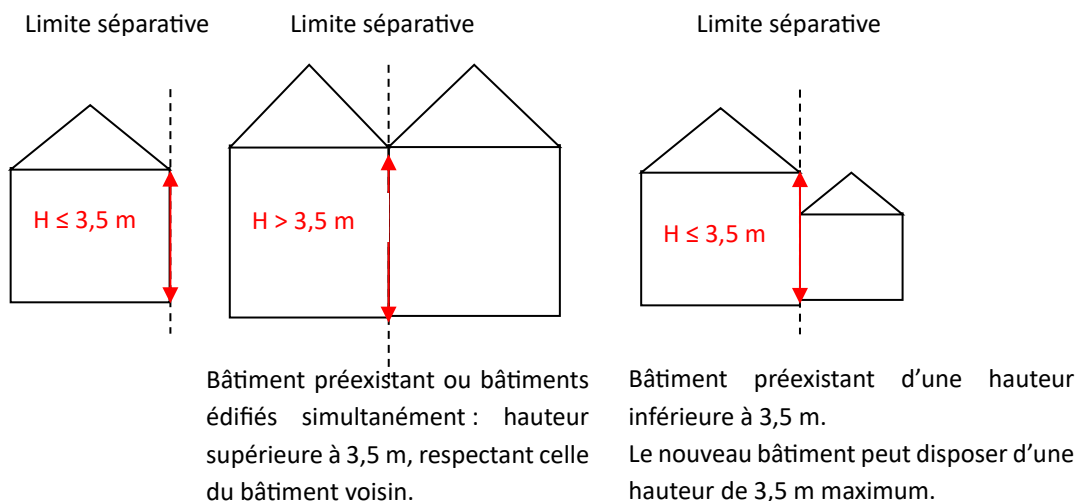
Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- soit sur limite séparative, avec une hauteur limitée à 3,5 mètres, le linéaire bâti en limite ne devant pas excéder 8 mètres de longueur, sauf en sous-secteur Ugn où il n'est pas limité.
Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).



L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « parc et jardin à conserver », « élément remarquable du paysage » ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment..), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

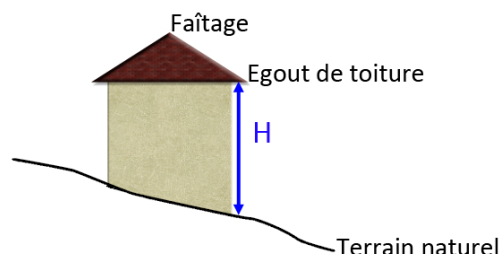
Implantation sur une même propriété :

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et à condition de s'harmoniser avec les constructions voisines.

En sous-secteur Ugn, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est limitée à 10 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au point le plus haut. Les mesures se feront au point médian des bâtiments. Les constructions ne dépasseront pas le R+2+C.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques
- Aménagements et reconstructions de bâtiments existants
- Constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

Coefficient d'emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE Ug 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter à la disposition générale n°14.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE Ug 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,

- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées (voir liste en annexe n°1).

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations arborées.

Le long des routes départementales, les plantations devront présenter un recul minimum de 7 m. Un recul supérieur pourra être imposé aux abords des carrefours pour des raisons de visibilité et de sécurité.

ARTICLE Ug 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1 place pour 60 m² de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - o Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
 - o Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 4 logements ou plus, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus, à raison d'une place pour 2 logements.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie :
 - o 1 place par tranche de 2 chambres.
 - o 1 place pour 10 m² de SDP destinée à la restauration.
- Pour les autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Modalités d'application :

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uh est une zone urbaine correspondant aux hameaux, principalement à vocation d'habitat. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Uhd : la zone Uhd est une zone urbaine correspondant au tissu ancien des hameaux, principalement à vocation d'habitat. Constructible, cette zone d'une certaine densité est composée d'un bâti traditionnel aggloméré où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.
- Uhg : la zone Uhg est une zone urbaine correspondant aux extensions urbaines des hameaux, principalement à vocation d'habitat, où les bâtiments sont généralement construits en ordre discontinu.
- Uhe : la zone Uhe est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif au sein des hameaux.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.
- Emplacements réservés pour des programmes de logements en application de l'article L.151-41.4° du code de l'urbanisme.
- Parcs et jardins à préserver au titre de l'article L.151-19 du cu.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UH 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

En zones Uhd et Uhg :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif	X		
	Lieux de culte			X

	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Les constructions et occupations du sol doivent s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).
- Pour la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », les constructions sont autorisées au sein d'un volume déjà existant mais sans extension. Les nouvelles constructions pour cette vocation sont interdites.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Uhe :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X
	Entrepôt			X

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :**

Tout programme de 4 logements ou plus doit comporter, un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux arrondi à l'entier supérieur en cas de nombre de logements impair. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, d'un Permis d'Aménager, d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire valant division parcellaire, le quota de 20 % de logements locatifs sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine (date d'approbation du PLU).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UH 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions doivent s'implanter :

- En zone Uhd :
 - o Soit à l'alignement des voies,
 - o Soit en léger retrait de l'alignement, à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines. Les surfaces laissées libres par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.
- En zone Uhg :
 - o Soit à l'alignement des voies,
 - o Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- En zones Uhd et Uhg :

Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « parc et jardin à conserver », « élément remarquable du paysage » ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment..), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- En zone Uhe :

Non réglementé.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle. Elles s'appliquent aux piscines de plus de 20 m². Elles ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

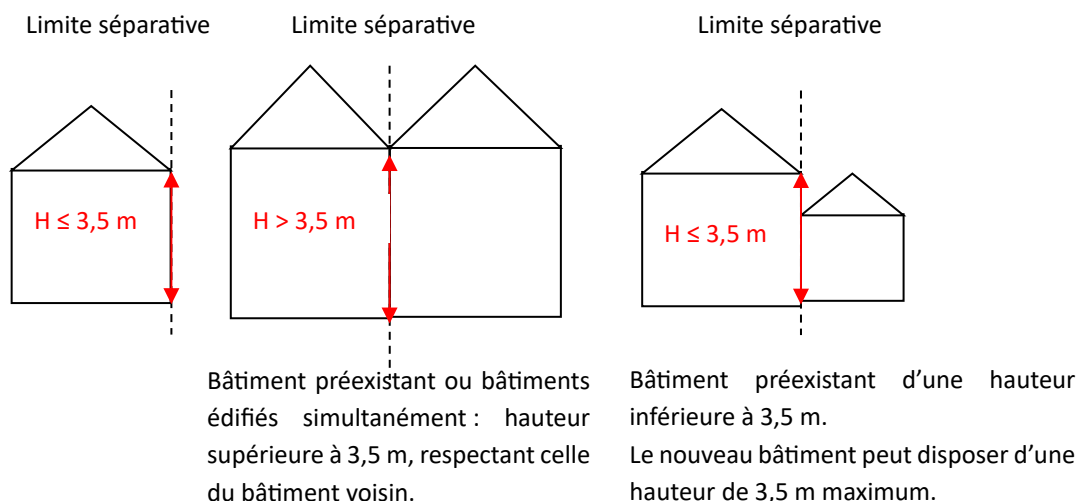
Les constructions doivent s'implanter :

- En zone Uhd :
 - o En bordure des rues et sur une profondeur correspondant au bâti riverain, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, de préférence en s'accolant au bâti existant. En cas de retrait, la distance par rapport aux autres limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
 - o Sur les fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter :
 - soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 3,5 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle

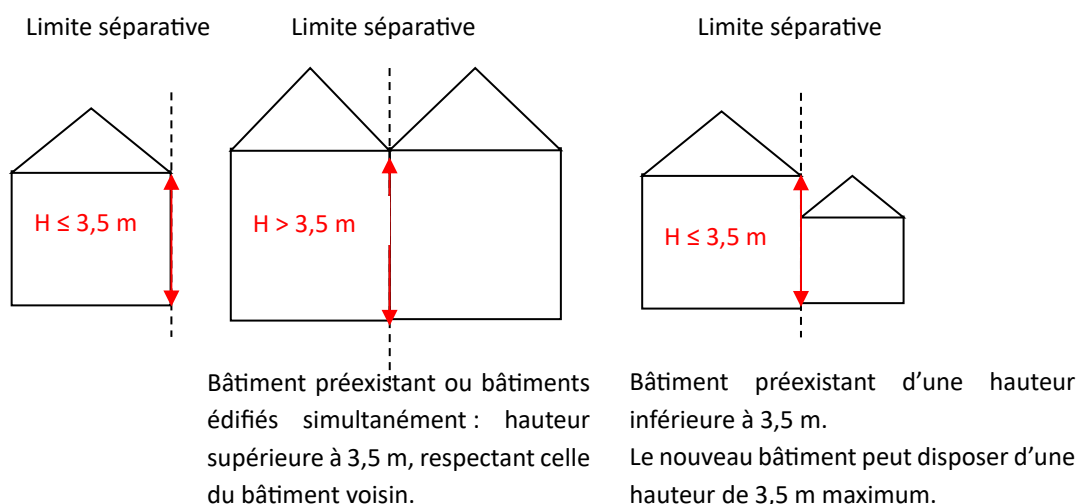
du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).



- En zone Uhg :
 - o soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- o soit sur limite séparative, avec une hauteur limitée à 3,5 mètres, le linéaire bâti en limite ne devant pas excéder 8 mètres de longueur.
Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).



- En zones Uhd et Uhg :
 - o L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.
 - o Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;

- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « parc et jardin à conserver », « élément remarquable du paysage » ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment..), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

- En zone Uhe :

Non réglementé.

Implantation sur une même propriété :

En zones Uhd et Uhg :

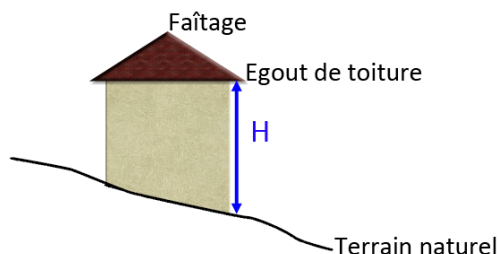
- La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 6 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines.

En zone Uhe :

- Non réglementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



En zones Uhd et Uhg :

- La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit et à condition de s'harmoniser avec les constructions voisines.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.

En zone Uhe :

- La hauteur maximum est fixée à 10 m à l'égout du toit et à condition de s'harmoniser avec les constructions voisines.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques
- Aménagements et reconstructions de bâtiments existants
- Constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE UH 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter à la disposition générale n°14.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE UH 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées (voir liste en annexe n°1).

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations arborées.

Le long des routes départementales, les plantations devront présenter un recul minimum de 7 m. Un recul supérieur pourra être imposé aux abords des carrefours pour des raisons de visibilité et de sécurité.

ARTICLE Uh 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1 place pour 60 m² de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - o Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
 - o Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 4 logements ou plus, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus, à raison d'une place pour 2 logements.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie :
 - o 1 place par tranche de 2 chambres.
 - o 1 place pour 10 m² de SDP destinée à la restauration.
- Pour les autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Modalités d'application :

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les parcs d'attraction
- Les installations classées

Sont soumis à condition particulière :

- Pour la sous-destination « logement », les constructions sont autorisées à condition d'être intégrées dans le bâtiment à vocation d'équipements et d'être limitées à 50 m² de surface de plancher. Les constructions annexes à usage de logement sont interdites.

- Pour la destination « entrepôt », les constructions sont autorisées à condition d'être liée à un équipement autorisé dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ue 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

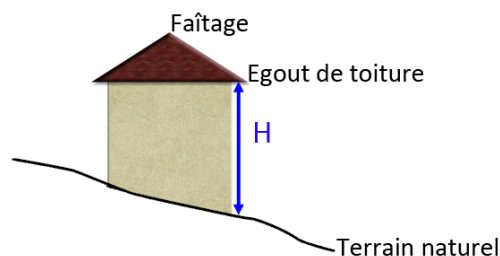
L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 10 m à l'égout du toit, sauf process technique et éléments particuliers.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE Ue 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics doivent disposer d'une qualité de leur architecture permettant une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil.

ARTICLE Ue 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées (voir liste en annexe n°1).

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations arborées.

Le long des routes départementales, les plantations devront présenter un recul minimum de 7 m. Un recul supérieur pourra être imposé aux abords des carrefours pour des raisons de visibilité et de sécurité.

ARTICLE Ue 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Modalités d'application :

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ui est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend un sous-secteur :

- Uienr : sous-secteur dédiée au développement des énergies renouvelables.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UI 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Zone Ui :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	artisanat	commerce de détail	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les parcs d'attraction

Sont soumis à condition particulière :

- Pour la sous-destination « logement », les constructions sont autorisées à condition d'être destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, d'être intégrées dans le bâtiment à vocation économique et d'être limitées à 50 m² de surface de plancher. Les constructions annexes à usage de logement sont interdites.
- Pour la sous-destination « restauration », l'extension limitée, correspondant à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les nouvelles constructions et changements de destination pour cette vocation sont interdits, à l'exception de la restauration liée au fonctionnement des entreprises.
- Pour la sous-destination « entrepôt », les constructions sont autorisées dans le volume déjà existant mais sans extension. Les nouvelles constructions et changements de destination pour cette vocation sont interdits.
- Pour la destination « commerce de détail », les constructions sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher ou au sein d'un volume déjà existant pouvant être d'une superficie supérieure mais sans extension, et à condition de constituer une activité complémentaire à une activité autorisée et existante dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations photovoltaïques au sol uniquement pour de l'autoconsommation majoritaire sur site.

Zone Uienr :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Toutes les destinations et sous-destinations exceptés les destinations soumises à conditions.

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE Ui 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Les constructions devront respecter les marges de reculement indiquées sur le règlement graphique (pièces 4b, 4c, 4d, 4e).

Les marges de recul liées à l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et identifiées sur le règlement graphique (pièces 4b, 4c, 4d, 4e) ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance, à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

En zone Uienr uniquement : non réglementé.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait à distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

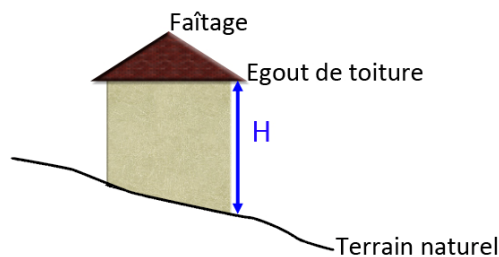
- Soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 9 mètres sur limite, si des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

En zone Uienr uniquement : non réglementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 9 m à l'égout du toit, sauf process technique et éléments particuliers.

Au-delà de 300 m de l'axe de la RN88, la hauteur maximum est fixée à 30 m à l'égout du toit, sauf process technique et éléments particuliers.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

En zone Uienr uniquement : non réglementé.

Coefficient d'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70%.

En zone Uienr uniquement : non réglementé.

ARTICLE Ui 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales :

Se reporter à la disposition générale n°14.

Règles particulières :

- Adaptation au terrain :
 - o Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. L'orientation des plateformes devra être si possible parallèles aux courbes de niveau des terrains.
 - o Les talus devront être remodelés de manière à se raccrocher selon des surfaces adoucies avec le terrain naturel, ou bien traités sous forme de murets rustiques dans l'esprit des terrasses traditionnellement mises en œuvre dans la région.
 - o Les pieds ou crêtes de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2,00 m des limites séparatives, sauf dans le cas de murets qui pourront se trouver en limite séparative.
- Volumes :
 - o Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, l'orientation, les vents dominants, côté d'accès, côtés de vie ...

- o Le caractère et la fonction industrielle des bâtiments pourront être affirmés par le parti architectural choisi.
- Toitures :
 - o Les toitures peuvent être à 2 versants ou 1 seul versant.
 - o Les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les toitures à sheds.
 - o Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines).
 - o Les parois verticales extérieures pourront masquer les pignons et les pans de toitures.
- Façades sensibles :
 - o Les façades orientées vers les voies internes et périphériques sont considérées comme sensibles et devront faire l'objet d'une conception et réalisation soignées.
- Couleurs et matériaux :
 - o Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, leurs enduits de façades ou matériaux de vêtue doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs sourdes (vert, gris, tons naturels du bois), sauf pour des éléments ponctuels.
Les couleurs vives sont interdites.
Les couleurs de référence des marques industrielles sont autorisées, mais elles ne pourront pas dépasser 20% de la surface des façades extérieures.
 - o Les toits seront réalisés en matériaux dont la couleur sera en harmonie avec le reste de la composition architecturale.
 - o L'emploi de matériaux réfléchissants devra être étudié de façon à ne pas causer de gêne à la circulation sur les voies bordant la zone ou sur les voies internes.
 - o Les éléments techniques particuliers (silos, cheminées, ventilation, capteurs solaires, ...) pourront faire l'objet d'un traitement architectural spécifique destiné à exprimer leur fonction tout en s'intégrant à la composition d'ensemble.
- Clôtures :
 - o La clôture des lots n'est pas obligatoire.
 - o Type de clôture conseillée : clôture par grillage d'une gamme de couleurs similaires autorisée sur les bâtiments, d'une hauteur maximale de 2,00 m.
 - o A proximité de chaque entrée, devront être implantés des éléments de murs situés en limite de propriété destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres et à masquer les stockages de conteneurs poubelles, d'une hauteur maximale de 2,00 m.

ARTICLE Ui 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les aires de stationnement des véhicules légers doivent être non imperméabilisées.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées (voir liste en annexe n°1).

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations arborées.

Les zones de stockage seront implantées de manière privilégiée à l'arrière de la parcelle.

Les stockages à ciel ouvert visibles depuis l'espace public et des parcelles voisines, ou toute construction ou aménagement ayant un impact paysager méritant une insertion, seront masquées par des rideaux de végétation sous forme de haie multi-strate comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets, d'essences locales et variées (voir liste en annexe n°1).

Le long des routes départementales, les plantations devront présenter un recul minimum de 7 m. Un recul supérieur pourra être imposé aux abords des carrefours pour des raisons de visibilité et de sécurité.

ARTICLE Ui 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de SDP.
- Pour les autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 100 m² de SDP.

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement et d'évolution des poids lourds devront être prévues à l'intérieur des parcelles en fonction des activités.

Stationnement des vélos :

Quel que soit l'usage de la construction, est exigé au minimum un local spécifique ou un emplacement couvert pour le stationnement des vélos.

Pour toute construction, la superficie minimale de ce local spécifique ou de cet emplacement couvert doit être de 1,5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².

Modalités d'application :

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AUG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUg est une zone à urbaniser opérationnelle, correspondant aux extensions urbaines du bourg, de Fay-la-Triouleyre, de Boussillon, de Marnhac, de Noustoulet et de Sarrazine, principalement à vocation d'habitat.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUG 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping

Sont soumis à condition particulière :

- Les constructions et occupations du sol doivent s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUG 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE AUG 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « parc et jardin à conserver », « élément remarquable du paysage » ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport

au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment..), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle. Elles s'appliquent aux piscines de plus de 20 m². Elles ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

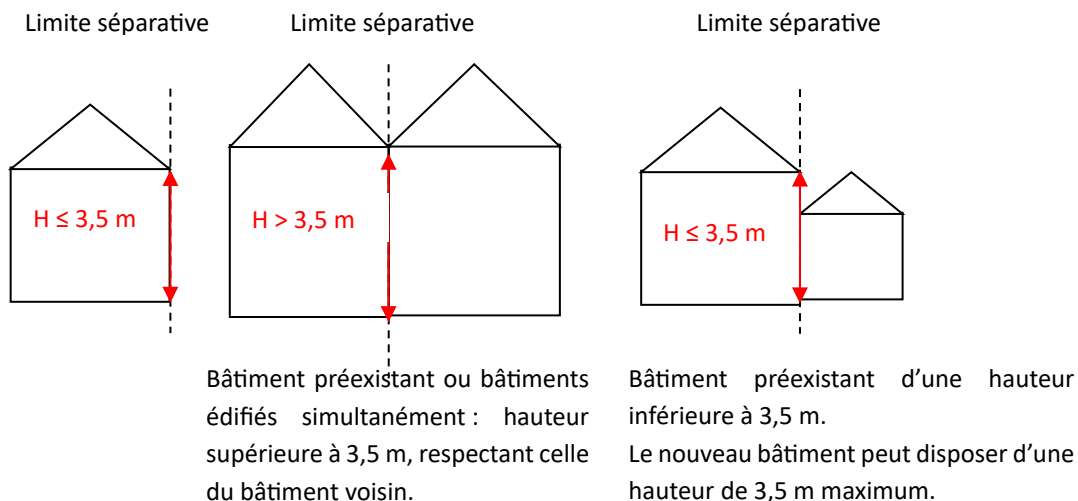
Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- soit sur limite séparative, avec une hauteur limitée à 3,5 mètres, le linéaire bâti en limite ne devant pas excéder 8 mètres de longueur.

Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).



L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;

- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « parc et jardin à conserver », « élément remarquable du paysage » ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment..), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

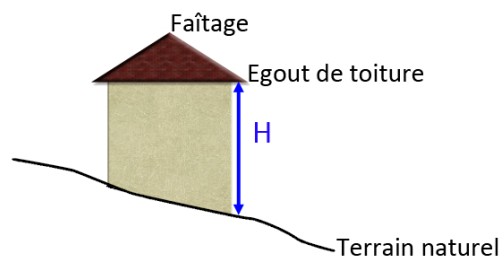
Implantation sur une même propriété :

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit et à condition de s'harmoniser avec les constructions voisines.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques
- Constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

Coefficient d'emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE AUG 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter à la disposition générale n°14.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE AUG 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées (voir liste en annexe n°1).

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations arborées.

Le long des routes départementales, les plantations devront présenter un recul minimum de 7 m. Un recul supérieur pourra être imposé aux abords des carrefours pour des raisons de visibilité et de sécurité.

ARTICLE AUG 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1 place pour 60 m² de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - o Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 4 logements ou plus, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus, à raison d'une place pour 2 logements.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Modalités d'application :

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

REGLEMENT DE LA ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUe est une zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'équipements, de commerce et d'habitat.

Cette zone comprend un sous-secteur AUe*, correspondant au secteur de Fay-la-Triouleyre, où le commerce de détail est privilégié, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle y sont également permises.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUe 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement	X		En zone AUe*
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Commerce de détail		Artisanat
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		En zone AUe*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		En zone AUe*
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		En zone AUe*
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature

- Les parcs d'attraction
- Les installations classées

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUe 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUe 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

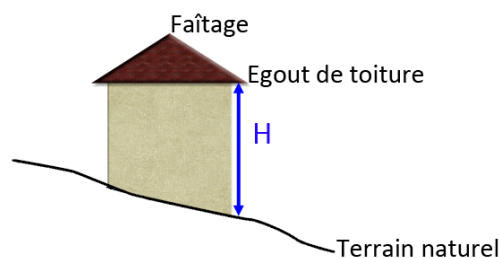
Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit, sauf process technique et éléments particuliers.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics doivent disposer d'une qualité de leur architecture permettant une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil.

ARTICLE AUe 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées (voir liste en annexe n°1).

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations arborées.

Le long des routes départementales, les plantations devront présenter un recul minimum de 7 m. Un recul supérieur pourra être imposé aux abords des carrefours pour des raisons de visibilité et de sécurité.

ARTICLE AUe 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1 place pour 60 m² de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
 Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - o Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 4 logements ou plus, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus, à raison d'une place pour 2 logements.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Modalités d'application :

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

REGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone à urbaniser insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état.

Elle sera soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture.

Les constructions réservées au développement économique y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction d'un aménagement d'ensemble.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sans objet

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sans objet

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones A et Ap sont des zones agricoles.

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend un sous-secteur :

- Zone Ap : zone agricole dont la constructibilité est limitée du fait des enjeux écologiques.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les aménagements liés à l'exploitation forestière lorsqu'ils sont situés au sein d'une zone humide

- L'exploitation de carrière
- Les fermes photovoltaïques au sol au sein des espaces naturels à forts enjeux environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF de type 1...), et en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des exploitations agricoles :
 - o Le logement de type local accessoire et nécessaire à une exploitation agricole existante est autorisé sous condition d'être lié à un bâtiment technique agricole, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher hors constructions annexes et piscine, avec 2 logements maximum par exploitation et situé à proximité d'un bâtiment agricole (100 mètres maximum).
 - o Les activités de diversification touristique liées à une exploitation agricole existante sont autorisées à condition d'être réalisées par aménagement et/ou changement de destination d'un bâtiment existant.
 - o Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone agricole ou une zone mitoyenne*), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 45 m² sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination.
 - o L'extension limitée (*correspondant à environ 30%*) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total¹ (existant + extension).
 - o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes², hors piscine : maximum de 2 constructions annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de surface de plancher chacune, à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne, et à condition d'être intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation.
 - o Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, et son pool house d'une superficie maximale de 5 m² à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne et à condition d'être intégralement réalisée à moins de 30 mètres de l'habitation.
 - o Le logement, l'hébergement hôtelier et touristique, le bureau à condition d'être réalisés par changements de destination dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole dans la mesure où ils bénéficient d'un accompagnement végétal et sont intégrés à l'environnement paysager.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations ; à des services publics ou d'intérêt collectif ; à l'activité agricole, de type retenue collinaire.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

¹ Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

² Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

Zone Ap :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Toutes les destinations et sous-destinations exceptés les destinations soumises à conditions.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les aménagements liés à l'exploitation forestière lorsqu'ils sont situés au sein d'une zone humide
- L'exploitation de carrière
- Les fermes photovoltaïques au sol.

Sont soumis à condition particulière :

- Pour la destination « exploitations agricoles », l'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition de ne pas faire l'objet de construction, et sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages ; de ne pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations ; à des services publics ou d'intérêt collectif ; à l'activité agricole, de type retenue collinaire.

ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 10 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité. Elles s'appliquent aux piscines de plus de 20 m².

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

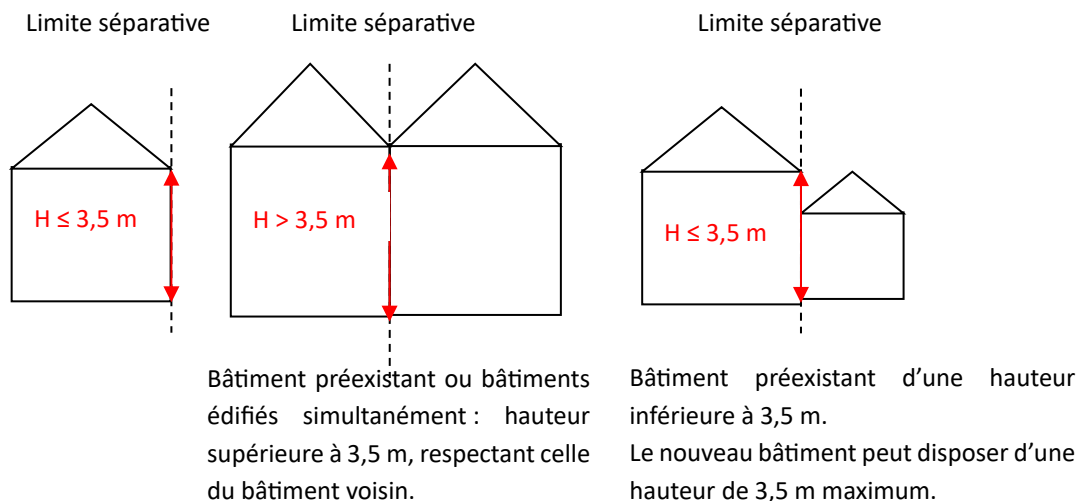
Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- soit sur limite séparative, avec une hauteur limitée à 3,5 mètres.

Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).



L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

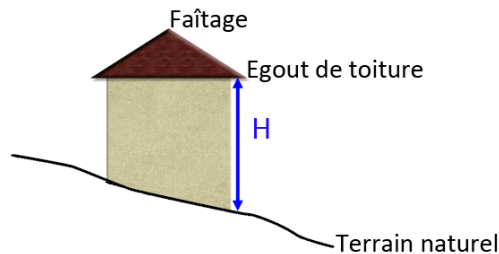
Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

Implantation des constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à :

- 7 m à l'égout du toit pour les logements (habitation existante et habitation en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles),
- 3,5 mètres à l'égout du toit pour les locaux accessoires aux logements de type construction annexe,
- 12 mètres à l'égout du toit pour les exploitations agricoles.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. Pour des raisons de fonctionnement technique les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone peuvent avoir une hauteur supérieure à 12 m.

ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour la destination logement ainsi que les habitations en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles, se reporter à la disposition générale n°14.

Pour les autres destinations autorisées : concernant les bâtiments agricoles

- Toitures :
 - o Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 10 %. Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.
 - o Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées d'une emprise au sol maximum de 20 m². Dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum.
 - o Les couvertures doivent être de couleur rouge.
 - o La couleur de toiture rouge n'est pas imposée pour des matériaux visant à apporter de la lumière en toiture.
 - o Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, verrières, serres.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

Performances énergétiques et environnementales :

Les fermes photovoltaïques au sol sont interdites en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées (voir liste en annexe n°1).

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation sous forme de haie multi-strate comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées, sont imposés pour masquer les stockages à ciel ouvert et les silos visibles depuis les espaces publics ou toute construction ou aménagement ayant un impact paysager méritant une insertion à moins d'être réalisés en lisière de bois.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations arborées.

Le long des routes départementales, les plantations devront présenter un recul minimum de 7 m. Un recul supérieur pourra être imposé aux abords des carrefours pour des raisons de visibilité et de sécurité.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont exigées pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 60 m² de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Modalités d'application :

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones N, Ne, Nt et Nt* sont des zones naturelles.

La zone N est une zone naturelle à protéger, correspondant aux secteurs boisés, de cours d'eau, d'enjeux écologiques, paysagers ou de risques.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Zone Ne : zone naturelle de loisirs et d'équipements.
- Zone Nt (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) : zone naturelle destinée à l'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Zone Nt* : zone naturelle destinée à l'accueil touristique (espace de stationnement) qui n'a pas pour objet de recevoir des constructions, il ne s'agit pas d'un STECAL.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Zone N :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les aménagements liés à l'exploitation forestière lorsqu'ils sont situés au sein d'une zone humide
- L'exploitation de carrière
- Les fermes photovoltaïques au sol au sein des espaces naturels à forts enjeux environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF de type 1...), et en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés,

Sont soumis à condition particulière :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne*), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 45 m² sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination.
 - o L'extension limitée (*correspondant à environ 30%*) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total³ (existant + extension).
 - o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes⁴, hors piscine : maximum de 2 constructions annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de surface de plancher chacune, à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne, et à condition d'être intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation.
 - o Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, et son pool house d'une superficie maximale de 5 m² à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne et à condition d'être intégralement réalisée à moins de 30 mètres de l'habitation.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Zones Nt et Nt*:

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	En zone Nt*
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X

³ Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

⁴ Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Toutes les destinations et sous-destinations exceptés les destinations soumises à conditions.
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- L'exploitation de carrière

Sont soumis à condition particulière :

- L'hébergement hôtelier et touristique : les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale.
- Les aires de stationnement, non imperméabilisées (en zone Nt* uniquement).
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- Les installations, les aménagements, les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'accessibilité, la sécurisation ou la mise en valeur du site, à condition d'être liés à l'hébergement touristique.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

Zone Ne :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Toutes les destinations et sous-destinations exceptés les destinations soumises à conditions.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- L'exploitation de carrière
- Les fermes photovoltaïques au sol, en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés

Sont soumis à condition particulière :

- Les équipements de loisirs non clos, non couverts.
- Les équipements sportifs non clos, non couverts.
- La construction de locaux liés à la vocation de la zone (local de services, sanitaires, abri-voyageur...) dans la limite de 30 m² de surface de plancher par zone et d'une hauteur maximale à l'égout de 3,5 m.
- Les aires de stationnement, non imperméabilisées.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 10 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité. Elles s'appliquent aux piscines de plus de 20 m².

En zone Ne uniquement : non réglementé.

En zone Nt uniquement : non réglementé.

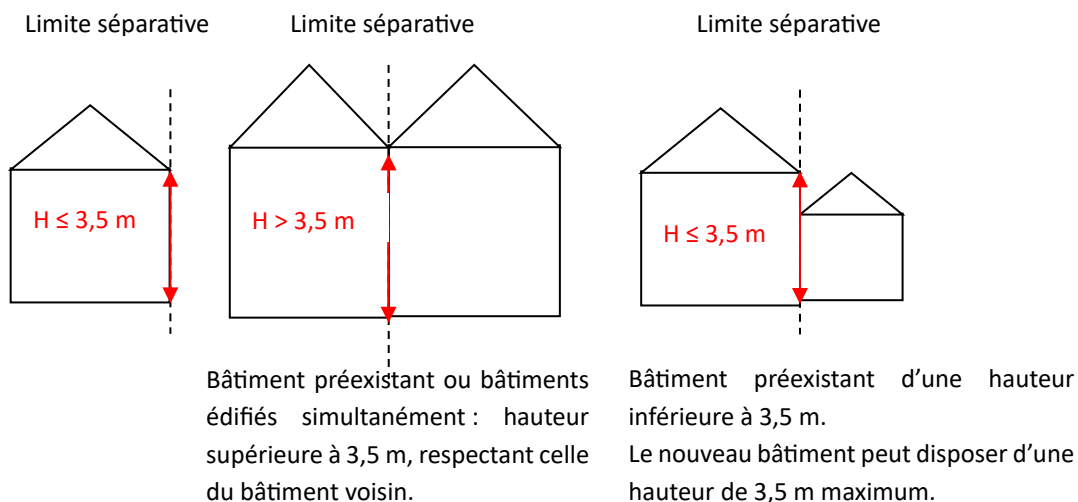
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- soit sur limite séparative, avec une hauteur limitée à 3,5 mètres.
Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).



L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

En zone Ne uniquement : non réglementé.

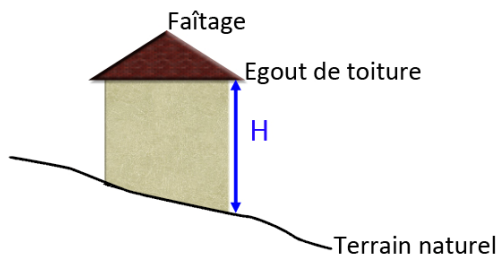
En zone Nt uniquement : non réglementé.

Implantation des constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à :

- 7 m à l'égout du toit pour les logements,
- 3,5 mètres à l'égout du toit pour les locaux accessoires aux logements de type construction annexe,

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

En zone Ne uniquement :

La hauteur maximum est fixée à 3,5 m à l'égout du toit.

En zone Nt uniquement : non réglementé.

ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter à la disposition générale n°14.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

Performances énergétiques et environnementales :

Les fermes photovoltaïques au sol sont interdites en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées (voir liste en annexe n°1).

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations arborées.

Le long des routes départementales, les plantations devront présenter un recul minimum de 7 m. Un recul supérieur pourra être imposé aux abords des carrefours pour des raisons de visibilité et de sécurité.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont exigées pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 60 m² de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Modalités d'application :

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

TITRE 6 : ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

NOM COMMUN	GENRE	ESPÈCES
ajonc d'Europe	<i>Ulex</i>	<i>europaeus</i>
amélanchier	<i>Amelanchier</i>	<i>ovalis</i>
arbousier commun	<i>Arbutus</i>	<i>unedo</i>
baguenaudier	<i>Colutea</i>	<i>arborescens</i>
boule de neige	<i>Viburnum</i>	<i>opulus roseum</i>
buis à feuilles rondes	<i>Buxus</i>	<i>sempervirens rotundifolia</i>
cassis	<i>Ribes</i>	<i>nigrum</i>
chalef argenté	<i>Eleagnus</i>	<i>ebbingei</i>
charme	<i>Carpinus</i>	<i>betulus</i>
châtaignier	<i>Castanea</i>	<i>sativa</i>
chêne pédonculé	<i>Quercus</i>	<i>robur</i>
chêne pubescent	<i>Quercus</i>	<i>pubescens</i>
chêne vert	<i>Quercus</i>	<i>ilex</i>
chèvrefeuille du Japon	<i>Lonicera</i>	<i>halliana japonica</i>
cormier	<i>Sorbus</i>	<i>domestica</i>
cornouiller mâle	<i>Cornus</i>	<i>mas</i>
cornouiller sanguin	<i>Cornus</i>	<i>sanguinea</i>
érable champêtre	<i>Acer</i>	<i>campestre</i>
frêne commun	<i>Fraxinus</i>	<i>excelsior</i>
fusain d'Europe	<i>Euonymus</i>	<i>europaeus</i>
genêt à balais	<i>Cytisus</i>	<i>scoparius</i>
genévrier commun	<i>Juniperus</i>	<i>communis</i>
groseillier à maquereau	<i>Ribes</i>	<i>uva crispa</i>
groseillier rouge	<i>Ribes</i>	<i>rubrum</i>
houx	<i>Ilex</i>	<i>aquifolium</i>
laurier-tin, viorne tin	<i>Viburnum</i>	<i>tinus</i>
lierre arborescent	<i>Hedera</i>	<i>helix arborescens</i>
lilas commun	<i>Syringa</i>	<i>vulgaris et variétés</i>
mahonia	<i>Mahonia</i>	<i>aquifolium</i>
merisier	<i>Prunus</i>	<i>avium</i>
néflier d'Allemagne	<i>Mespilus</i>	<i>germanica</i>
noisetier	<i>Corylus</i>	<i>avellana</i>
oranger du Mexique	<i>Choysia</i>	<i>ternata</i>
poiriers	<i>Pyrus</i>	<i>variétés locales</i>
pommiers	<i>Malus</i>	<i>variétés locales</i>
prunellier	<i>Prunus</i>	<i>spinosa</i>
pruniers	<i>Prunus</i>	<i>variétés locales</i>
rosiers tolérant haies	<i>Rosa</i>	<i>variétés résistantes</i>
seringat commun	<i>Philadelphus</i>	<i>coronarius</i>
sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus</i>	<i>aucuparia</i>
sureau noir	<i>Sambucus</i>	<i>nigra</i>
sureau rouge	<i>Sambucus</i>	<i>racemosa</i>
tamaris de printemps	<i>Tamarix</i>	<i>pentandra</i>
tilleul à petites feuilles	<i>Tilia</i>	<i>cordata</i>
troène	<i>Ligustrum</i>	<i>vulgare</i>
viorne lantan	<i>Viburnum</i>	<i>lantana</i>

ANNEXE 2 : EXEMPLE DE MATERIAUX PERMEABLES

Le règlement du PLU de Saint-Germain-Laprade impose des pourcentages de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

Les matériaux perméables ou alternatifs permettent :

- De limiter l'imperméabilisation du sol sur une parcelle, et ainsi d'assurer une infiltration des eaux pluviales et l'alimentation de la nappe phréatique.
- D'améliorer le microclimat de la parcelle et de son environnement.
- De favoriser la création et la valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Les matériaux et structures utilisés peuvent être :

- Emploi de matériaux poreux : pavés drainants, graviers, clinker, dallage mosaïque sans jointement béton, dallage avec couche de gravier/sable, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse
- Aménagement de chaussées drainantes
- Enherbement des places de parking
- Espace vert, espace de pleine terre

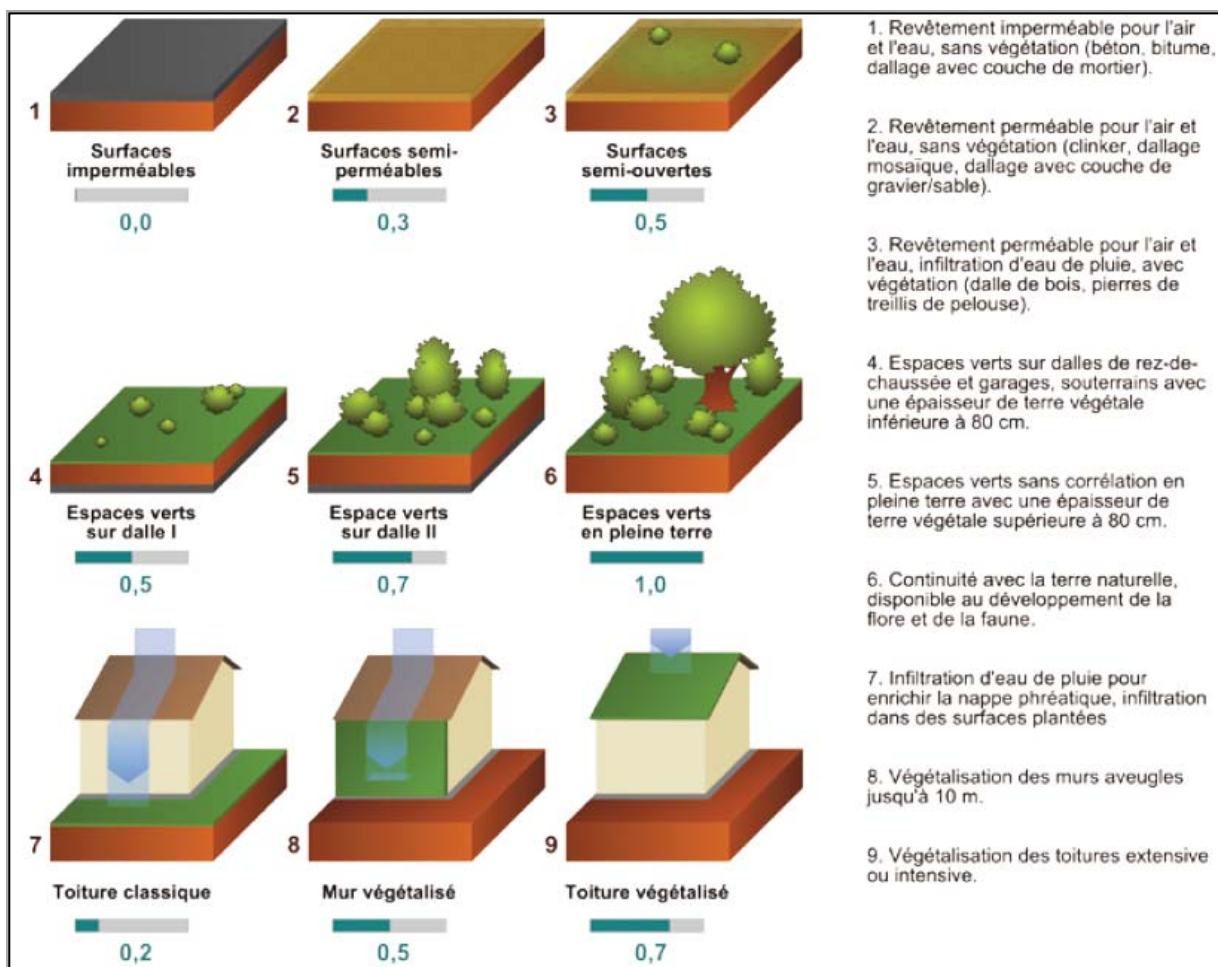


Illustration du lien entre les matériaux utilisés pour le traitement d'une parcelle et sa perméabilité

ANNEXE 3 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DEFINITION
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitations forestières	Construction et entrepôt notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Il s'agit également des maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination hébergement. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. Exemples cités par l'arrêté : Maison individuelle, immeuble collectif
	Hébergement	Construction destinée à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. <i>Exemples cités par l'arrêté : Maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleurs, résidence autonomie</i>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Construction commerciale destinée à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Construction artisanale destinée principalement à la vente de biens ou de services. Les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
	Restauration	Construction destinée à la restauration ouverte ou à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Construction destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de

		prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
	Hébergement hôtelier et touristique	Construction destinée à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques (mentionné à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée), accueillant une clientèle commerciale.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Construction destinée à assurer une mission de service public. Cette construction pouvant être fermée au public ou ne prévoir qu'un accueil limité. Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements. Construction des personnes morales investies d'une mission de service public. Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Construction des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Construction technique nécessaire au fonctionnement des services publics. Construction technique conçue spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. Construction industrielle concourant à la production d'énergie. Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	Equipement d'intérêt collectif destiné à l'enseignement. Equipement d'intérêt collectif destiné à la petite enfance. Equipement d'intérêt collectif hospitalier. Equipement collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
	Salles d'art et de spectacles	Construction destinée aux activités créatives, artistiques et de spectacle. Musée et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

		Salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	Equipement sportif	Equipement d'intérêt collectif destiné à l'exercice d'une activité sportive. Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ... <i>Exemples cités par l'arrêté : stade, gymnase, piscine ouverte au public</i>
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Equipement collectif destiné à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la sous-destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Equipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: réforme des destinations 1 publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage. <i>Exemples cités par l'arrêté : salle polyvalente, aire d'accueil des gens du voyage</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire. Construction destinée à l'activité industrielle du secteur secondaire. Construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie. Services de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances. Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
	Entrepôt	Construction destinée au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
	Bureau	Construction destinée aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposition	Construction destinée à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

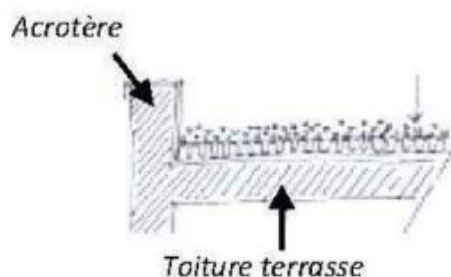
ANNEXE 4 : DEFINITIONS

ACCES

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

ACROTERE

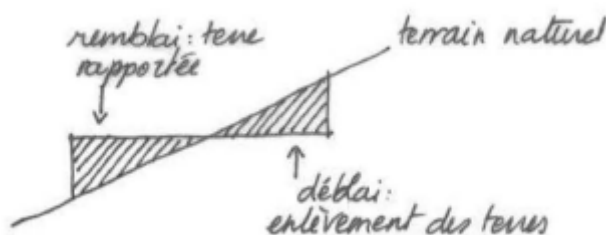
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



AFFOUILLEMENT

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Attention: l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 places et dans la limite de 49 places, ces aménagements sont soumis à déclaration préalable, à permis d'aménager au-delà de 50 places, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles, ... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE A LA CONSTRUCTION

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires, implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, mais ne disposant pas de lien fonctionnel (non accolés et à plus d'un mètre) avec celui-ci, tels que: réserve, cellier, remise, abri de jardin, poulailler, clapier, garage, abri à vélo, atelier, piscine, etc. Elles doivent en revanche être en rapport avec l'occupation et l'utilisation de la construction principale.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

BAIE

Ouverture dans un mur ou une charpente.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée: dépôts de véhicules).

CAMPING

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes ...).

Cette pratique est réglementée aux articles R.111-32 du code de l'urbanisme.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

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

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage:

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,
- et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 7 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et d'abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et de la substitution d'essences forestières.

DEBLAI

Voir la définition d'affouillement.

DEFRICHEMENT

Selon une définition du Conseil d'Etat "*sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative*".

Le défrichement se distingue de l'abattage des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités et dans la limite de 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable, à partir de 49 unités ils sont soumis à permis d'aménager, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m².

DESTINATION

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux cinq grandes destinations suivantes : exploitation agricole, habitation, commerce et activité de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités du secteur secondaire ou tertiaire. Ces destinations se déclinent en vingt sous-destinations.

EMPLACEMENT RESERVE

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt collectif, un objectif de production de logements sociaux ou un espace vert, peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions :

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m, les sous-sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

ÉQUIPEMENT PUBLIC

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt collectif, dont la propriété ou la gestion est publique.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

En application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, le PLU peut « *classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations* ».

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

EXHAUSSEMENT DES SOLS

Au sens de la présente définition et par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la moitié de la surface minimum d'installation.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et fou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle se différencie de l'annexe qui n'est pas accolée à la construction principale originelle.

FAITAGE

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents pans (versants) d'un toit.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture ou l'acrotère et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATIONS CLASSEES (SOUMISES A DECLARATION OU AUTORISATION)

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

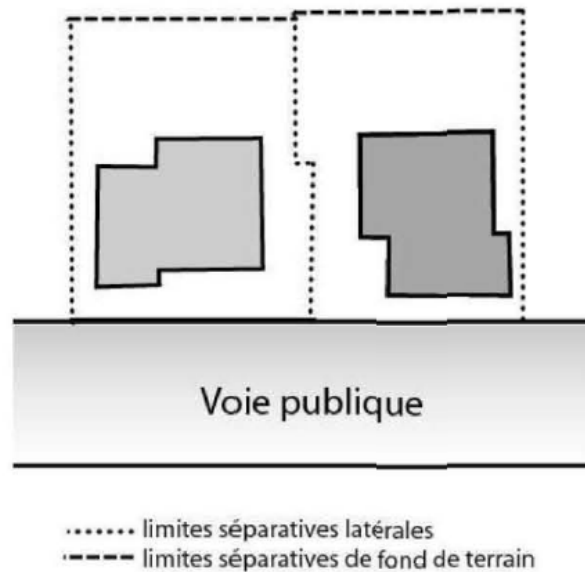
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LIAISON DOUCE OU CHEMINEMENT DOUX

Voie dédiée à la circulation alternative aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied.

LIMITE SEPARATIVE

Limite séparant deux propriétés distinctes. On classe les limites séparatives en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie publique, et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie publique.

**LOTISSEMENTS**

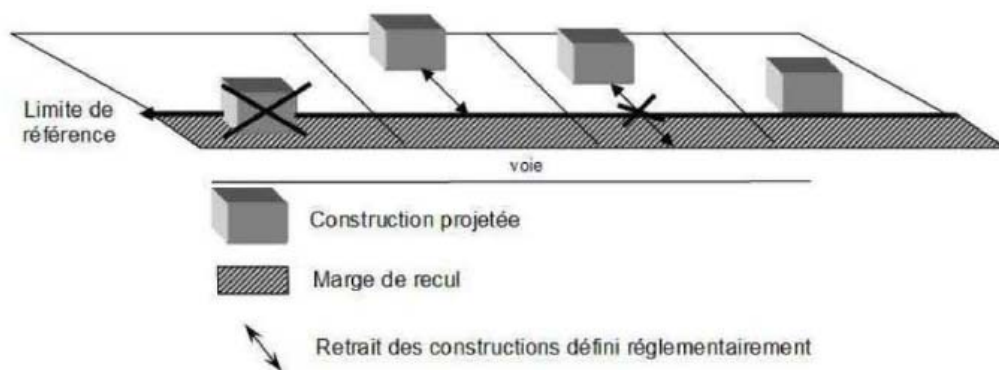
Selon l'article R.421-19, sont considérées comme lotissements (doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager) les opérations :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

Selon l'article R.421-23 - Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, les lotissements autres que ceux mentionnés à de l'article R.421-19.

MARGE DE REcul

Il s'agit d'emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction est interdite y compris les constructions enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée), mais non compris les clôtures. La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article 2.1 de la zone concernée.

**OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION**

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc. ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PERMIS GROUPES VALANT DIVISION - ARTICLE R.431-24 DU CODE DE L'URBANISME

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PARCS D'ATTRACTIONS

Article R421-19 - Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures, balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 m.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les débords, notamment les débords de toiture, même inférieurs à 0,40 m, ne sont pas autorisés au-delà de la limite séparative.

RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

RETENTION

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval et le réseau de collecte.

SINISTRE

La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Elle correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

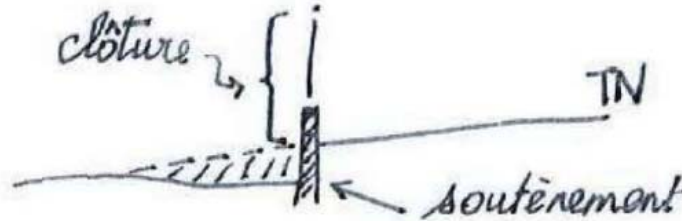
SOUTÈNEMENT (MURS, ENROCHEMENTS, TALUS ...)

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre.

Lorsque les murs sont supérieurs à 2 m de haut, une déclaration préalable est nécessaire.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Alors, la hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

**STATIONNEMENT DE CARAVANES**

Article R.421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : l'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane :

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

SURFACE DE PLANCHER

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

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

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Article R.421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R.111-38 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme ;
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Article R.421-23

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

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 ;
- L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile :
 - o sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - o sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

TERRAIN NATUREL

Terrain au moment du dépôt du projet. Dans le cas d'un permis modificatif, il s'agit du terrain au moment du permis initial.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

ZAC

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R.311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L.311-1 du code de l'urbanisme).