



COMMUNE CAUMONT-SUR-GARONNE

Département du Lot-et-Garonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Réglement écrit

Prescription le
15 décembre 2015

Débat du PADD le
3 août 2017

Arrêt en conseil municipal le
5 juillet 2019

Approbation en conseil municipal
le 11 juin 2020

Mairie
4 place de l'Église
47430 Caumont-sur-Garonne

05 53 93 49 47

MODE D'EMPLOI	5
REGLEMENT MODERNISE : PRINCIPES GENERAUX	7
DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME REGISSANT LE REGLEMENT MODERNISE	8
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
OUTILS MIS EN ŒUVRE DANS LE REGLEMENT DU PLU MODERNISE	10
LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS REGLEMENTEES.....	12
STRUCTURATION DU REGLEMENT DES ZONES.....	14
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	15
CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX DU PLU.....	17
PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS	17
ARTICULATION ENTRE REGLEMENT ECRIT, REGLEMENT GRAPHIQUE ET OAP.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX OU ADAPTATIONS ET DEROGATIONS	20
DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	22
DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	22
DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER.....	23
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	24
EMPLACEMENTS RESERVES.....	24
RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES	25
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DU SOL.....	27
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	29
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX	31
ZONES URBAINES	35
UA	37
UB.....	43
UP-UPa	51
UX.....	57
UE.....	61
ZONES À URBANISER	65
1AU.....	67
ZONES AGRICOLES	71
A	73
AX.....	79
ZONES NATURELLES.....	87
N.....	89
NL	95
ANNEXES	101
PALETTE VEGETALE	102
PALETTE DES COULEURS.....	103
LEXIQUE	105



MODE D'EMPLOI

REGLEMENT MODERNISE : PRINCIPES GENERAUX

Même si l'élaboration du PLU a été lancée par délibération en date du 15 décembre 2015 le bureau d'études et la commune ont souhaité élaborer un règlement dit "modernisé", issu de la réforme de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1 janvier 2016. La commune a délibéré afin dans ce sens le 16 septembre 2016.

Le décret de modernisation du contenu du PLU vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R151-27 à R151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L151-8 à L151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à faciliter les opportunités de développement de ce territoire rural sans pour autant réduire les possibilités de mise en œuvre de projets qualitatifs. Ainsi, bien que le règlement écrit soit particulièrement synthétique en termes de prescriptions, ces dernières sont étayées par de nombreuses dispositions graphiques (notamment en matière de biodiversité et de paysage) et complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées en concertation avec les élus que cela soit dans le cadre d'extension ou de restructuration.

DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME REGISSANT LE REGLEMENT MODERNISE

Article L. 151-8

"Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3".

Article R. 151-10

"Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En application de l'article R151-17 du Code de l'urbanisme (CU), le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Zones urbaines (U) – Article R. 151-18 du CU :

"Les zones urbaines sont dites " zones U ".
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".

Zones à urbaniser (AU) – Article R. 151-20 du CU :

"Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone".

Zones agricoles (A) – Article R. 151-22 du CU

"Les zones agricoles sont dites " zones A ".
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Zones naturelles (N) – Article R. 151-24 du CU

"Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues".

OUTILS MIS EN ŒUVRE DANS LE REGLEMENT DU PLU MODERNISE

	ZONES U	ZONES AU	ZONES A	ZONES N
MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE				
Article L151-14 : Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe	x	x		
Article L151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif	x			
QUALITÉ DU CADRE DE VIE				
Article L151-19 : 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	x	x	x	x
Article L151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.	x	x	x	x
Article L151-23 : 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	x	x	x	x
Article L151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.	x			
ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, EMPLACEMENTS RÉSERVÉS				
Article L151-40 : Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.	x	x		
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;	x	x	x	x
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;	x	x	x	x
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;	x	x	x	x
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;	x	x	x	x
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	x	x		

Dans les zones naturelles, agricoles et forestières, le règlement peut également :

Article L151-11

Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article L151-11

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.

Article L151-11

Autoriser 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L151-12

Autoriser les bâtiments d'habitation existants à faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L151-13 :

À titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS REGLEMENTEES

Les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le règlement du PLU sont définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages : maisons individuelles et immeubles collectifs.	Résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de bien telles que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Hors restauration collective
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées 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.	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Hôtels, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.).	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au fonctionnement des services publics.	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux.	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras,
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.)	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)	Églises, mosquées, temples, salles polyvalentes, maison de quartier
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire et à l'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie (activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances)	Construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths

STRUCTURATION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement écrit mettant l'accent sur une volonté de simplification en droite ligne avec la philosophie des principes régissant la modernisation du règlement.

Il est par conséquent organisé sous forme de tableaux thématiques permettant une lecture aisée. Les tableaux reprennent les 3 axes structurant le règlement modernisé.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ, SOIT OÙ CONSTRUIRE ?

Cet axe est renseigné à l'aide du code couleur suivant :



Autorisé (vert)



Autorisé sous conditions (orange)



Interdit (rouge)

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, SOIT COMMENT CONSTRUIRE ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R. 151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX, SOIT COMMENT SE RACCORDER AUX RÉSEAUX ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R. 151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire.

Conformément aux dispositions des articles R. 151-9 à R. 151-26 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le PLU. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme. Il s'applique **aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes**.

Il s'applique également :

- Aux installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui sont également régies par leurs propres réglementations.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'urbanisme).

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLU : Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'urbanisme concernant le territoire. Lesdites servitudes sont classifiées en fonction du générateur de la servitude¹. Par la suite, la classification est effectuée le cas échéant par rapport à l'assiette de la servitude.²

GÉNÉRATEUR

CODE	OBJET
AS1	Protection des eaux potables
A4	Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau
EL7	Alignement des voies nationales, départementale ou communales
EL3	Chemin de halage et de marchepied
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles

¹ Le générateur d'une servitude d'utilité publique est une entité géographique dont la nature ou la fonction induit, sous l'effet d'une réglementation, des contraintes sur les modalités d'occupation du sol des terrains environnants. La disparition ou la destruction sur le terrain du générateur n'a pas pour conséquence de supprimer la ou les servitudes qui lui étaient associées. Seul un nouvel acte d'annulation ou d'abrogation pris par l'autorité compétente peut légalement faire disparaître les effets de la ou des servitudes en question.

² Il s'agit de l'emprise de la servitude (localisation cadastrale précise, largeur, etc.).

ARTICULATION ENTRE REGLEMENT ECRIT, REGLEMENT GRAPHIQUE ET OAP

RÈGLEMENT ÉCRIT ET RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Dans un rapport de conformité, le règlement est opposable à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration. Le règlement graphique prime sur le règlement écrit des zones. À défaut d'indication sur le règlement graphique, c'est le règlement écrit des zones qui s'applique. Le règlement est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Terrain concerné par plusieurs zonages :

Lorsqu'un terrain est couvert par plusieurs zonages, il doit être fait application, sur chacune des parties dudit terrain, des règles de la zone qui la couvre. Il ne peut donc pas être fait application à l'ensemble dudit terrain des règles de seulement l'une des zones.

Division en propriété ou en jouissance :

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 ne peut pas être apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent PLU.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

Dans un rapport de compatibilité, les OAP s'imposent, à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

Le Code de l'urbanisme distingue plusieurs types d'OAP :

- Les OAP sectorielles (Article R. 151-6)

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles porteront sur un quartier ou un secteur identifié. Elles définiront les conditions d'aménagement assurant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité de l'identité de la zone en question. Le périmètre de ces orientations sera délimité dans le zonage.

Le contenu des "OAP sectorielles" favorisera la qualité architecturale, urbaine et paysagère, l'insertion dans le cadre existant, en particulier dans les zones d'extension urbaine du village.

Le travail portera à la fois sur les zones urbanisées existantes, mais également sur les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP proposeront des formes urbaines qui respecteront la qualité du village et des hameaux et traiteront les transitions entre l'existant et les extensions urbaines et/ou le paysage environnant.

Les OAP sectorielles sont obligatoires dans les nouvelles zones à urbaniser.

- Les OAP sans dispositions réglementaires (Article R. 151-8)

Le recours aux OAP des secteurs d'aménagement permettra de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Il s'agit d'OAP sur les secteurs dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par un règlement, mais devront porter au moins sur les objectifs suivants (article R. 151-8) :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

- Les OAP à vocation patrimoniale (Article R. 151-7) :

Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation patrimoniale comprendront des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qui ont été identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines.

Ces OAP permettent à la commune la possibilité de bénéficier d'une protection de son patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales permettent l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

Le présent PLU est composé uniquement d'OAP sectorielles.

Les périmètres des quartiers ou secteurs, dans lesquels les OAP "sectorielles" sont applicables, sont précisés dans le règlement graphique. Toute autorisation devant être conforme avec le règlement doit être compatible avec les OAP qui la concernent, et inversement. Aucune disposition des OAP ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas.

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX OU ADAPTATIONS ET DEROGATIONS

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLU, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, la reconstruction à l'identique d'une construction légale détruite par un sinistre depuis moins de dix ans ou démolie volontairement depuis moins de cinq ans est admise à condition :

- Qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Qu'elle ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé ;
- Qu'elle respecte les dispositions du PLU relatives aux risques naturels ou technologiques, au besoin en application des présentes dispositions générales et particulières.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le présent règlement est applicable aussi bien aux constructions neuves qu'existantes.

En cas d'incompatibilité entre les règles du présent PLU sur une construction existante, des ajustements peuvent être admis :

- Si la construction existante est implantée différemment que le recul réglementé par rapport aux emprises publiques, elle peut maintenir ce retrait,
- Si la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, elle peut conserver cette hauteur dans les cas de la réalisation des travaux autorisés,
- Si la parcelle est affectée par une prescription paysagère, patrimoniale ou une SUP elle peut déroger aux règles si la dérogation vise à la protection du patrimoine et/ou de l'élément paysager protégés.

TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION NON CONFORME

Les travaux sur une construction légale, mais non conforme au présent PLU sont admis à condition qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires autres que celles du PLU.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (R 151-27 DU CU)

Le Code de l'urbanisme relatif au règlement du PLU précise que des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Établissements d'enseignement,
- Établissements de santé ou d'action sociale,
- Salles d'art ou de spectacle,
- Équipements sportifs,
- Autre équipement recevant du public.

Les dispositions réglementaires particulières en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RÉSEAUX

Les règles relatives à l'implantation, qu'elles soient écrites ou graphiques, ne s'appliquent pas aux installations et constructions de la destination "Locaux techniques des collectivités" ou assimilés ainsi qu'aux exhaussements et affouillements du sol qui leur sont nécessaire à condition que ces derniers :

- Soit nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique, etc.) ;
- N'accueille pas du personnel de façon permanente ;
- Et fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

À défaut d'indication sur le règlement graphique, l'implantation des constructions principales (hors annexes) par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives est définie dans la partie "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" du règlement de la zone concernée.

À défaut d'indication sur le règlement graphique, l'implantation des constructions (hors piscines particulières non couvertes) par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives est définie dans la partie "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" du règlement de la zone concernée.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de la trame verte et bleue identifiés dans le règlement graphique au titre de ce même article sont totalement inconstructibles. A ce titre, aucune construction ni installation n'est autorisée.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

BÂTI

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L. 151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R. 421-23 CU) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale est interdite ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Le règlement graphique et écrit des PPR approuvés et, pour les PPR en cours d'élaboration, les dispositions de l'État indiquées dans leurs porteurs à connaissance s'appliquent indépendamment du PLU.

Par ailleurs, au titre du R. 111-2 et R. 111-3, la collectivité peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLU, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
 - La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande pour se prononcer.

RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DU SOL

Le règlement écrit exprime cette règle sous forme d'un Code couleur :

 Autorisé  Autorisé sous condition  Interdit

Le tableau suivant synthétise les possibilités par zones.

DESTINATION ET SOUS-DESTINATION	UA	UB	UP UPa	UX	UE	1AU	A	AX	N	NL
Exploitations										
Forestières										
Agricoles										
Habitation										
Logements										
Hébergements										
Commerces et activités										
Artisanat et commerce de détail										
Restauration										
Commerce de gros										
Accueil clientèle										
Hébergement hôtelier touristique										
Cinéma										
Équipements intérêt collectif et services publics										
Administration publique										
Locaux techniques										
Enseignement, santé et social										
Art et spectacle										
Équipements sportifs										
Autres équipements										
Activités secteurs secondaire et tertiaire										
Industrie										
Entrepôt										
Bureau										
Centre congrès et d'exposition										

AFFECTATION	UA	UB	UP UPa	UX	UE	1AU	A	AX	N	NL
Dépôts divers de matériaux et matériels										
Installations classées pour la protection de l'environnement										
Activités de carrières ou gravières										
Terrains de camping et de caravanage, caravaning, habitations légères de loisirs, mobil-home										
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent										
Affouillement et exhaussements de sols										
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol										
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage										
Aménagement de parc d'attraction ou de golf										
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés										
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent										

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des bâtiments est comptée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, c'est-à-dire la hauteur au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

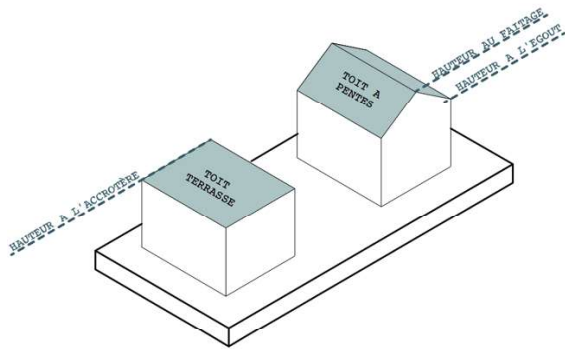


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Une hauteur maximale identique à celle d'une construction existante mitoyenne est autorisée

La hauteur des annexes des habitations est limitée à 4,5 mètres.

Les infrastructures liées aux réseaux (antenne téléphonique, etc.) pourront déroger aux hauteurs maximales fixées.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

Des implantations différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

Des implantations différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

EMPRISE AU SOL

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES

Les opérations contemporaines novatrices sont autorisées si elles justifient d'une bonne intégration dans le contexte de la zone.

Il devra être conservé, réutilisé ou reconstruit les éléments architecturaux anciens existants (encadrements traditionnels, murs de clôture, etc.).

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

COULEURS ET LES MATÉRIAUX

Les matériaux utilisés pour les constructions et clôtures et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

Les couleurs des matériaux utilisés devront respecter les teintes préconisées dans la palette des couleurs préconisées (cf. annexes).

TOITURES

La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise, etc.).

Pour les annexes et les extensions (vérandas, verrières, piscines, etc.) le type de toiture et de matériaux est libre.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 20 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe).

Les haies mono essences sont à éviter.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES

La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

RÉSEAU D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres minimum pour une circulation de véhicules motorisés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenue, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

VOIRIE

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

EAU POTABLE

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Tout projet qui requiert une alimentation en eau à destination d'humains doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

GESTION DES EAUX USÉES ET ASSAINISSEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur des eaux usées et zonage d'assainissement eaux usées.

Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées à une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

Les installations individuelles admises devront respecter les conditions suivantes :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par les services compétents attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du terrain, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci.

Dans les secteurs des zones indicées "a" (UPa) l'assainissement se fait obligatoirement de manière individuelle (assainissement non collectif).

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET MAÎTRISES DU RUISSELLEMENT

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales de la commune (schéma directeur eaux pluviales, zonage eaux pluviales, etc.).

Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes :

- un volume de stockage est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- un débit de rejet (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Pour toute nouvelle construction, il est demandé :

- une installation permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non-domestiques ;
- des aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

ZONES URBAINES

L'indice "a" indique pour toutes les zones les secteurs où l'assainissement est individuel.

UA

La zone comprend le tissu urbain central mixte du bourg (habitat + activités compatibles).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – **INTERDIT** – **AUTORISE SOUS CONDITION**

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue
l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du
public des administrations publiques
et assimilées

Locaux techniques et industriels des
administrations publiques et
assimilées

Établissements d'enseignement, de
santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du
public

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

Centre de congrès et d'exposition

UA

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	Les dépôts divers sont autorisés à condition : - qu'ils soient liés à une activité exercée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Installation classées pour la protection de l'environnement	
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravanning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone, - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

Les projets sur les unités foncières de plus de 2000 m² devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des majorations de 20% des volumétries seront possibles pour les projets présentant des procédés constructifs favorables à la biodiversité ou aux économies d'énergies (toitures végétalisées, maisons passives, etc.)

HAUTEURS AUTORISÉES

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions autorisées pourra atteindre la hauteur de la construction mitoyenne si elle est supérieure à 7 mètres.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE

L'implantation des constructions nouvelles est libre.

Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées.

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la limite,
- soit en recul de 3 mètres minimum.

Les constructions seront édifiées en recul de 3 mètres minimum lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N.

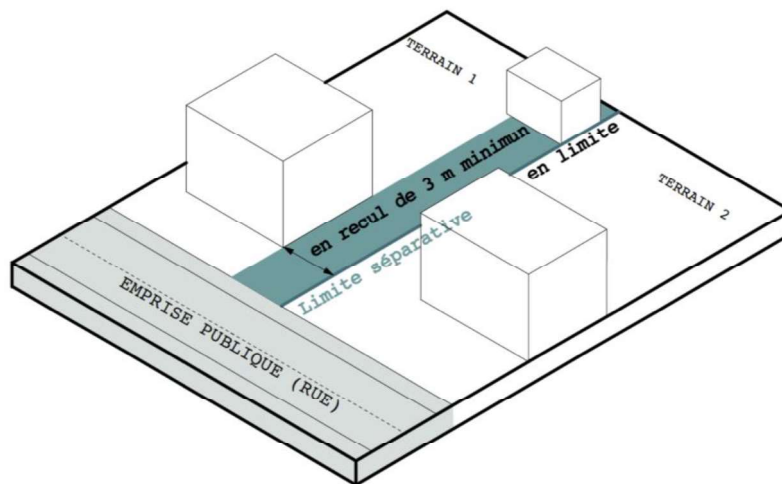


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). EMPRISE AU SOL L’emprise au sol est libre.
	Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXE L’aspect des constructions respectera l’identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement. Lorsqu’ils existent, la conservation, réutilisation ou reconstruction des éléments architecturaux anciens (encadrements traditionnels, mur de clôture, etc.) sera mise en œuvre. CLÔTURES Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage urbain existant (continuité de hauteur de mur bahut, etc.). La hauteur maximale des clôtures sera : - en limites séparatives : 2 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum, - en limite d’une voie ou de l’emprise publique : 1,6 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum. TOITURES Les toitures en pentes présenteront une inclinaison comprise entre 30 et 40%. Les toitures monopentes sont interdites sauf pour les annexes. Les toits terrasses sont autorisés sur 1/3 de la surface de la toiture. COULEUR DES MATÉRIAUX Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

UA

TRAITEMENT
ENVIRONNEMENTAL ET
PAYSAGER DES ESPACES
NON BÂTIS

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

Pour les unités foncières de plus 500 m², lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 20 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

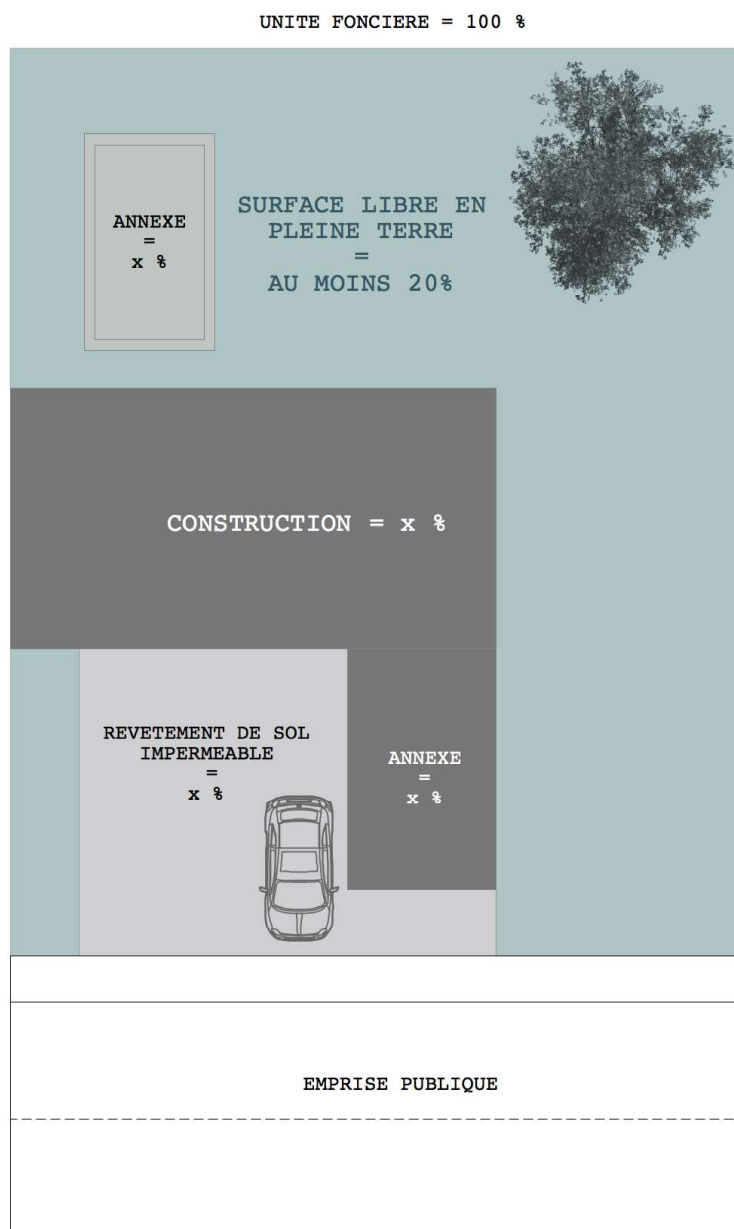


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe).

STATIONNEMENT	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones".	
	VÉHICULES MOTORISES ET 2 ROUES	
	Logements individuels	1 place par logement devra être aménagé
	Logements collectifs et groupés	Pour les autres destinations, la quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné.
	Commerce et activités de service	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		
DESSERTE, VOIRIE, RÉSEAUX	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones".	

UB

La zone comprend le tissu urbain à dominante d'habitat.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – **INTERDIT** – **AUTORISE SOUS CONDITION**

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue
l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du
public des administrations publiques
et assimilées

Locaux techniques et industriels des
administrations publiques et
assimilées

Établissements d'enseignement, de
santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du
public

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

UB

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	Les dépôts divers sont autorisés à condition : - qu'ils soient liés à une activité exercée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Installation classées pour la protection de l'environnement	
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravanning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone, - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UB VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). Les projets sur les unités foncières de plus de 2000 m² devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Des majorations de 20% des volumétries seront possibles pour les projets présentant des procédés constructifs favorables à la biodiversité ou aux économies d'énergies (toitures végétalisées, maisons passives, etc.) HAUTEURS AUTORISÉES La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 7 mètres. RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE L'implantation des constructions nouvelles est libre. Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB

VOLUMÉTRIE ET
IMPLANTATION

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la limite,
- soit en recul de 3 mètres minimum.

Les constructions seront édifiées en recul de 3 mètres minimum lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N.

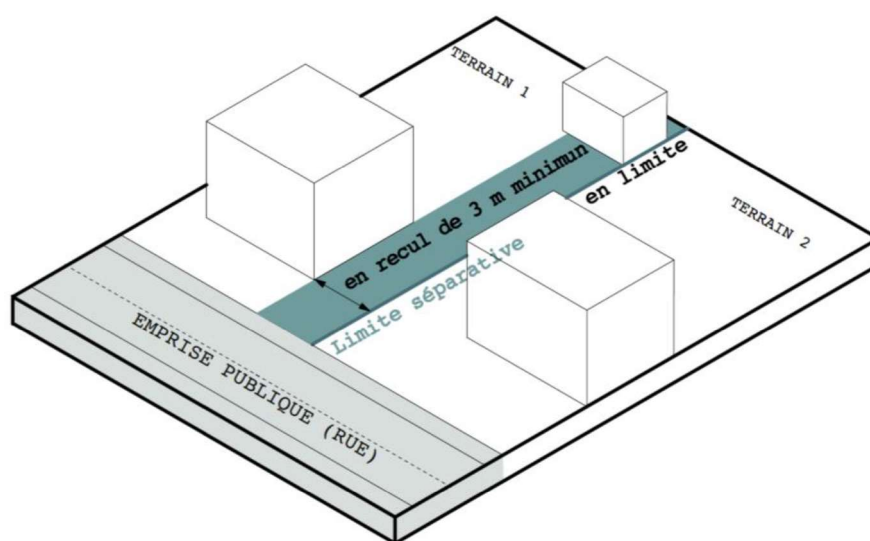
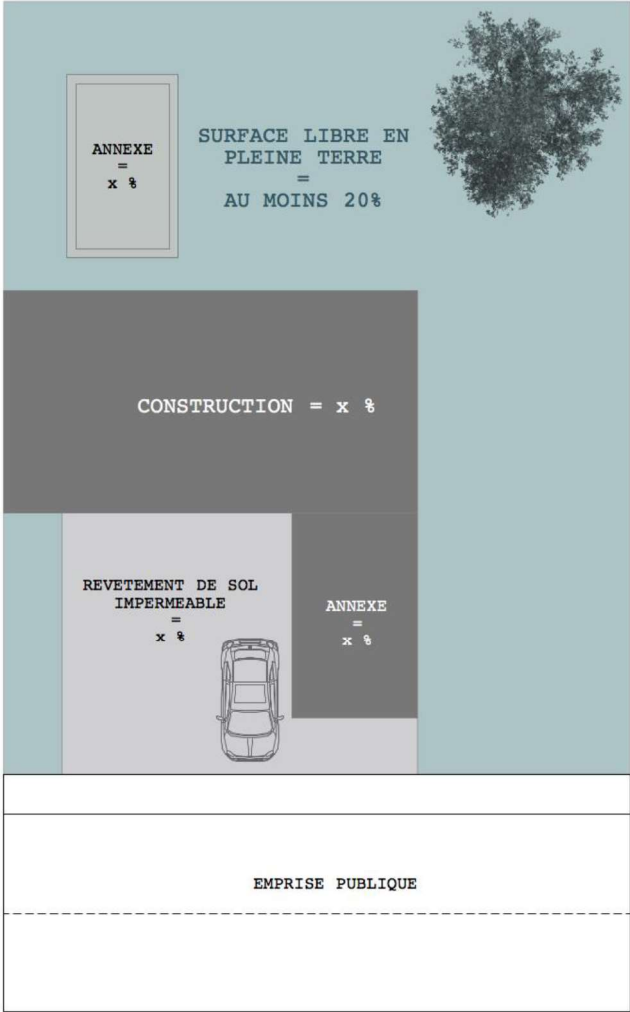


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est libre.

UB QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXE L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement. Les opérations de style contemporaines novatrices sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans le contexte. Lorsqu'ils existent la conservation, réutilisation ou reconstruction des éléments architecturaux anciens (encadrements traditionnels, mur de clôture, etc.) sera mise en œuvre. CLÔTURES Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage urbain existant (continuité de hauteur de mur bahut, etc.). La hauteur maximale des clôtures sera : - en limites séparatives : 2 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum, - en limite d'une voie ou de l'emprise publique : 1,6 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum. TOITURES Les toitures en pentes présenteront une inclinaison comprise entre 30 et 40%. Les toitures monopentes sont interdites sauf pour les annexes. Les toits terrasses sont autorisés sur 1/3 de la surface de la toiture. COULEUR DES MATÉRIAUX Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").
---	--

UB TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). Pour les unités foncières de plus 500 m², lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 20 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées. Les stationnements présenteront des revêtements de sols perméables. UNITE FONCIERE = 100 %  Schéma illustratif sans valeur réglementaire
--	--

UB STATIONNEMENT	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones".	
	VÉHICULES MOTORISES ET 2 ROUES	
	Logements individuels	2 places minimum par logement pour les véhicules
	Logements collectifs et groupés	Pour les autres destinations, la quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné.
	Commerce et activités de service	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		
DESSERTE, VOIRIE, RÉSEAUX	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones".	

UP-UPa

La zone comprend une urbanisation de faible densité, au caractère à maintenir au titre de la préservation des paysages et ne permettant pas l'édification de nouvelles habitations.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Les constructions et installations liées et nécessaires à une activité agricole sont autorisées si l'activité agricole est implantée dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Les extensions et annexes des habitations existantes sont seules autorisées. La division d'1 habitation en 2 logements est autorisée.

Hébergement

Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés sous condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Ces destinations de constructions sont autorisées si elles sont issues d'un changement de destination d'une construction existante.

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Ces destinations de constructions sont autorisées si elles sont issues d'un changement de destination d'une construction existante.

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	Les dépôts divers sont autorisés à condition : - qu'ils soient liés à une activité exercée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Installation classées pour la protection de l'environnement	
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravaning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone, - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

UP
UPa

VOLUMÉTRIE ET IM-
PLANTATION

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

Des majorations de 20% des volumétries seront possibles pour les projets présentant des procédés constructifs favorables à la biodiversité ou aux économies d'énergies (toitures végétalisées, maisons passives, etc.)

Prévoir l'implantation d'une haie multi espèces d'essences locales au droit des parcelles agricoles ou naturelles pour servir d'écran entre la zone agricole et la parcelle bâtie.

HAUTEURS AUTORISÉES

La hauteur maximale des constructions autorisées ne dépassera pas la hauteur maximale de la construction existante.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

L'implantation par rapport aux voies et à l'emprise publiques est libre.

Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées.

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la limite,
- soit en recul de 3 mètres minimum.

Les constructions seront édifiées en recul de 3 mètres minimum lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N.

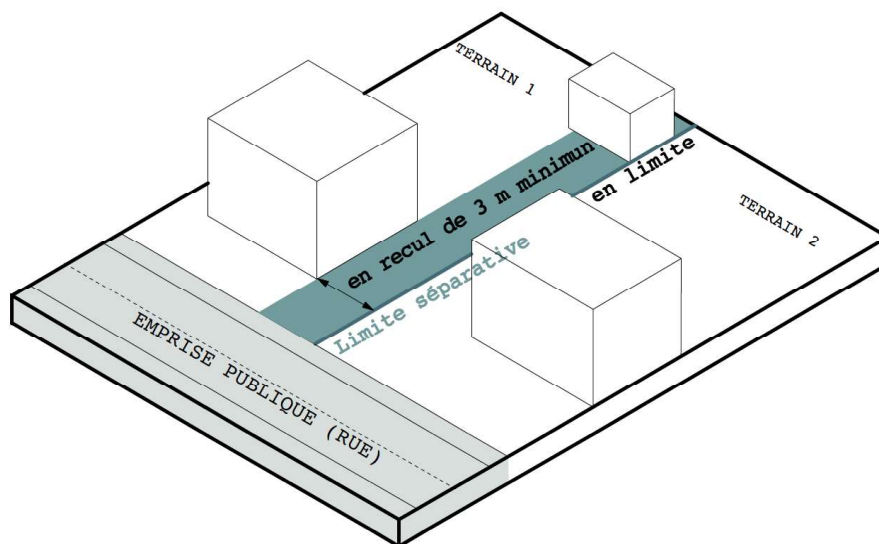


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

UP UPa

**QUALITÉ, URBAINE
ARCHITECTURALE ET
PAYSAGÈRE**

CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXE

L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement.

Les opérations de style contemporaines novatrices sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans le contexte.

Lorsqu'ils existent la conservation, réutilisation ou reconstruction des éléments architecturaux anciens (encadrements traditionnels, mur de clôture, etc.) sera mise en œuvre.

CLÔTURES

Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage urbain existant (continuité de hauteur de mur bahut, etc.).

La hauteur maximale des clôtures sera :

- en limites séparatives : 2 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum,
- en limite d'une voie ou de l'emprise publique : 1,6 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum.

TOITURES

Les toitures en pentes présenteront une inclinaison comprise entre 30 et 40%.

Les toitures monopentes sont interdites sauf pour les annexes.

Les toits terrasses sont autorisés sur 1/3 de la surface de la toiture.

COULEUR DES MATÉRIAUX

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

UP UPa

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

Pour les unités foncières de plus 500 m², lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 50 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe).

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

Les stationnements présenteront des revêtements de sols perméables.

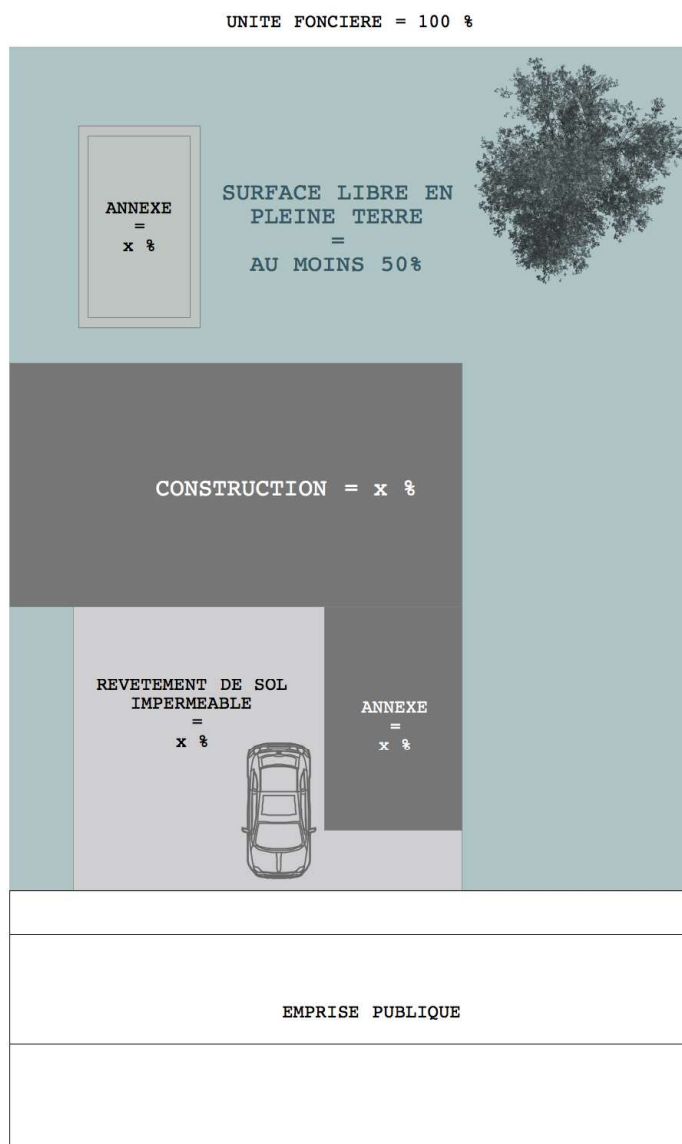


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

UP UPa STATIONNEMENT	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones".	
	VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES	
	Logements individuels	2 places minimum par logement devront être aménagées
	Logements collectifs et groupés	La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.
	Commerce et activités de service	1 place minimum par unité d'hébergement devra être aménagée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		
DESSERTE, VOIRIE, RÉSEAUX	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones".	

UX

La zone comprend le tissu urbain occupé par les activités économiques, artisanales, commerciales.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	Les logements s'ils sont absolument nécessaires à une fonction de gardiennage sont autorisés.
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation dominante de la zone.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	



AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	
Installation classées pour la protection de l'environnement	Les Installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être liées à une activité exercée sur la même unité foncière et de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant.
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravanning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone, - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UX

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

Les projets sur les unités foncières de plus de 2000 m² devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des majorations de 20% des volumétries seront possibles pour les projets présentant des procédés constructifs favorables à la biodiversité ou aux économies d'énergies (toitures végétalisées, etc.)

HAUTEURS AUTORISÉES

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 15 mètres.

RECLS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

L'implantation des constructions se fera en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et à l'emprise publiques.

Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées.

RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

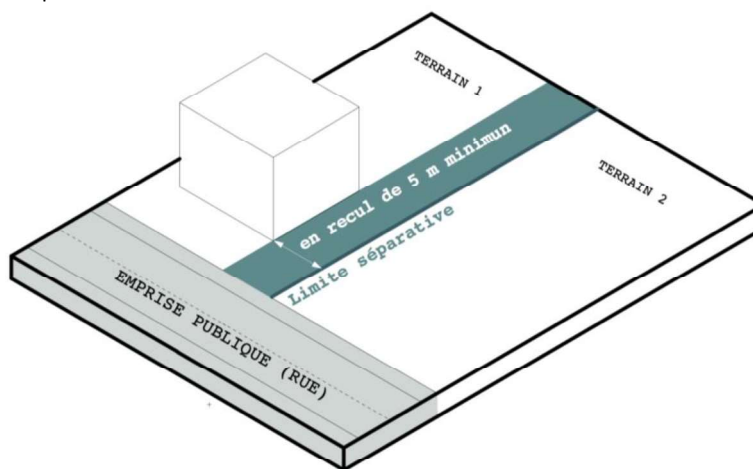


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est libre.

Les logements de gardiennages autorisés seront limités à 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

UX QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").						
	CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXE						
	Les opérations de style contemporaines novatrices sont autorisées lorsqu’elles s’intègrent dans le contexte.						
	CLÔTURES						
	Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage urbain existant (continuité de hauteur de mur bahut, etc.).						
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	La hauteur maximale des clôtures sera :						
	- en limites séparatives : 2 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum, - en limite d’une voie ou de l’emprise publique : 1,6 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum.						
	TOITURES						
	L’aspect des toitures est libre.						
	COULEUR DES MATÉRIAUX						
STATIONNEMENT	Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").						
	La végétalisation des espaces libres sera faite à base d’essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe).						
	Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.						
	Les stationnements présenteront des revêtements de sols perméables.						
	Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").						
VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES							
<table><tr><td>Habitation</td><td rowspan="4">La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.</td></tr><tr><td>Commerce et activités de service</td></tr><tr><td>Équipements d’intérêt collectif et services publics</td></tr><tr><td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td></tr></table>			Habitation	La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.	Commerce et activités de service	Équipements d’intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Habitation	La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.						
Commerce et activités de service							
Équipements d’intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX							
DESSERTE, VOIRIE, RÉSEAUX	Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").						

UE

La zone comprend le tissu urbain dédié aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – **INTERDIT** – **AUTORISE SOUS CONDITION**

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue
l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du
public des administrations publiques
et assimilées

Locaux techniques et industriels des
administrations publiques et
assimilées

Établissements d'enseignement, de
santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du
public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

UE

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	Les dépôts divers sont autorisés à condition : - qu'ils soient liés à une activité exercée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Installation classées pour la protection de l'environnement	
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravaning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone, - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). Les projets sur les unités foncières de plus de 2000 m² devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Des majorations de 20% des volumétries seront possibles pour les projets présentant des procédés constructifs favorables à la biodiversité ou aux économies d'énergies (toitures végétalisées, etc.) HAUTEURS AUTORISÉES La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 12 mètres. RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE L'implantation des constructions se fera en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et à l'emprise publiques. Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées. RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions seront implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Schéma illustratif sans valeur réglementaire EMPRISE AU SOL L'emprise au sol est libre.

UE QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES Les opérations de style contemporaines novatrices sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans le contexte. CLÔTURES Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage urbain existant (continuité de hauteur de mur bahut, etc.). La hauteur maximale des clôtures sera : - en limites séparatives : 2 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum, - en limite d'une voie ou de l'emprise publique : 1,6 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum. TOITURES L'aspect des toitures est libre. COULEUR DES MATÉRIAUX Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées. Les stationnements présenteront des revêtements de sols perméables.
STATIONNEMENT	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
DESSERTE, VOIRIE, RÉSEAUX	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

ZONES À URBANISER

1AU

La zone comprend les secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles, équipés ou devant le devenir prochainement. La zone sera urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et à mesure de la réalisation des équipements.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

L'occupation de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du public

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

1AU

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	
Installation classées pour la protection de l'environnement	
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravaning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone, - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
1AU VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). Les projets devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. HAUTEURS AUTORISÉES La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10 mètres. RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE L'implantation des constructions par rapport aux voies et à l'emprise publiques est libre. Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées. RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre. Les constructions seront édifiées en recul de 3 mètres minimum lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N. RECULS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES Le recul des constructions les unes par rapport aux autres est libre. EMPRISE AU SOL L'emprise au sol est libre.

1AU QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES Les opérations de style contemporaines novatrices sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans le contexte. CLÔTURES Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage urbain existant (continuité de hauteur de mur bahut, etc.). La hauteur maximale des clôtures sera : - en limites séparatives : 2 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum, - en limite d'une voie ou de l'emprise publique : 1,6 mètres dont un mur bahut de 0,80 mètres maximum. TOITURES L'aspect des toitures est libre. COULEUR DES MATÉRIAUX Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). Au moins 20 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées. Les stationnements présenteront des revêtements de sols perméables.
STATIONNEMENT	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
DESSERTE, VOIRIE, RÉSEAUX	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

ZONES AGRICOLES

A

La zone comprend les espaces agricoles.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Les constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- les annexes aux bâtiments d'habitation existante sous condition d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale et de respecter la zone d'implantation, hauteur, emprise, densité réglementées ;
- les extensions d'habitations existantes sous condition de ne pas excéder les emprises au sol réglementées et hauteurs réglementées ;
- les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les constructions à usage d'habitation sous condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Les constructions sont autorisées sous condition qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production.

Les constructions sont autorisées sous condition qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production.

Les changements de destination des constructions agricoles en hébergement hôtelier et touristique sont autorisés sous condition que celles-ci soient désignées sur le règlement graphique et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

A

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	Les dépôts divers sont autorisés à condition : - qu'ils soient liés à une activité exercée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Installation classées pour la protection de l'environnement	Les Installation classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être liées à une activité exercée sur la même unité foncière et de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant.
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravaning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone, - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
A VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). HAUTEURS AUTORISÉES La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée : - pour les constructions agricoles à 15 mètres - pour les habitations et les extensions autorisées sous condition à 7 mètres, - pour les annexes aux habitations autorisées sous condition à 4,5 mètres. La hauteur des silos pourra être supérieure. RECLS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE Les constructions seront édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et à l'emprise publique. Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées. RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre. Les constructions seront édifiées en recul de 5 mètres minimum lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N.

A

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

RECULS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants. Cette condition ne s'applique pas dans le cas de la création d'une nouvelle entreprise agricole ou de la relocalisation d'un siège d'exploitation.

Les annexes aux habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres comptée de tout point du bâtiment d'habitation existant. Cette distance pourra être augmentée jusqu'à 50 mètres pour les annexes réservées aux animaux (chenils, etc.).

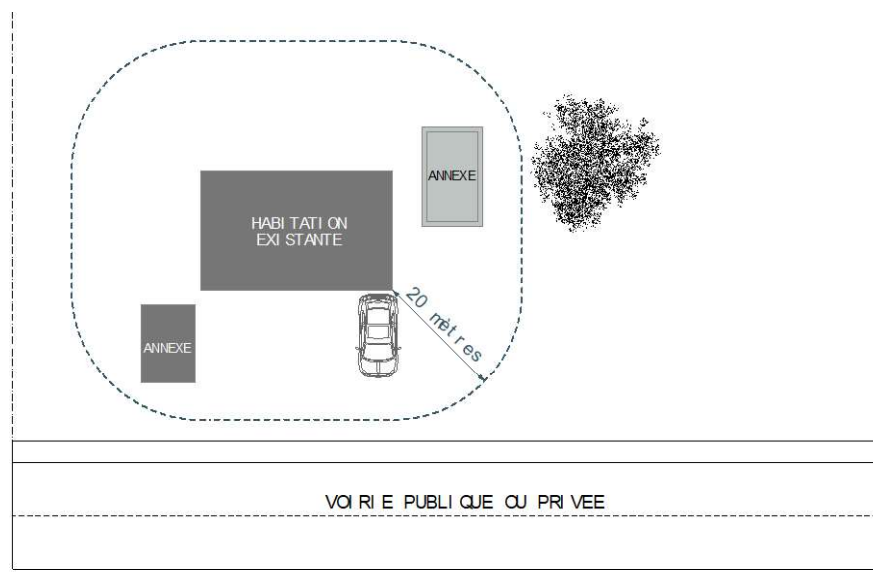


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est libre pour les constructions agricoles.

L'emprise au sol des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Les habitations autorisées sous condition ne pourront pas excéder 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.

Les extensions des habitations existantes qui disposent d'une surface initiale supérieure à 50 m² seront limitées à 30% de l'emprise au sol existante sans dépasser 60 m² de surface de plancher ni la surface de la construction existante.

Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront pas excéder 30% de l'emprise au sol existante (hors emprise de piscine).

Les piscines ne pourront excéder une emprise au sol de 100 m².

A QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXE L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement. Les opérations de style contemporaines novatrices sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans le contexte. Lorsqu'ils existent la conservation, réutilisation ou reconstruction des éléments architecturaux anciens (encadrements traditionnels, mur de clôture, etc.) sera mise en œuvre. CLÔTURES Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage urbain existant (continuité de hauteur de mur bahut, etc.). TOITURES La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise, etc.). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée qui respecte le contexte architectural environnant. Aucun matériau n'est interdit sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone et d'être justifié dans un parti architectural adapté au contexte. La pose de capteurs solaires est autorisée sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone. COULEUR DES MATÉRIAUX Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.
STATIONNEMENT	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
DESSERTE, VOIRIE ET RÉSEAUX	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

AX

Le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) est destiné à permettre les constructions nouvelles à vocation d'activités autres qu'agricoles complémentaires à une entreprise déjà installée sur le secteur.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – **INTERDIT** – **AUTORISE SOUS CONDITION**

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Les constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

Hébergement

- les annexes aux bâtiments d'habitation existante sous condition d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale et de respecter la zone d'implantation, hauteur, emprise, densité réglementées ;
- les extensions d'habitations existantes sous condition de ne pas excéder les emprises au sol réglementées et hauteurs réglementées,
- l'habitation si elle est nécessaire à une fonction de gardiennage.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du public

AX

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	



AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	
Installation classées pour la protection de l'environnement	
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravanning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone, - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	



QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
AX VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). HAUTEURS AUTORISÉES La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée : - pour les constructions d'activité à 9 mètres - pour les habitations et les extensions autorisées sous condition à 7 mètres, - pour les annexes aux habitations autorisées sous condition à 4,5 mètres. RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE Les constructions seront édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et à l'emprise publique. Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées. RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre. Les constructions seront édifiées en recul de 5 mètres minimum lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N.

AX

**VOLUMÉTRIE ET
IMPLANTATION**

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

RECULS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions liées et nécessaires à l'activité doivent être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments existants.

Les annexes aux habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres comptée de tout point du bâtiment d'habitation existant. Cette distance pourra être augmentée jusqu'à 50 mètres pour les annexes réservées aux animaux (chenils, etc.).

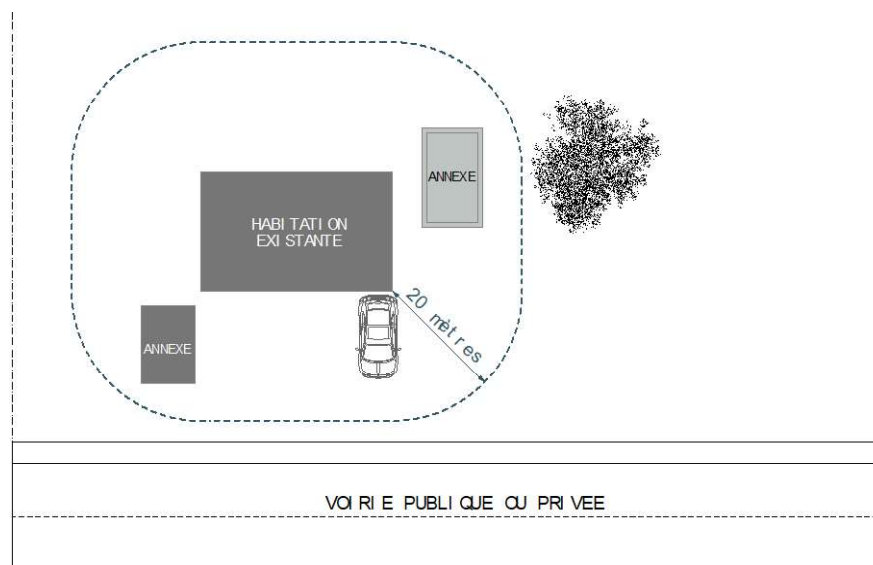


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 30 % d'emprise au sol et 1 000 m² surface de plancher pour les nouvelles constructions à vocation d'activité.

L'emprise au sol des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Les habitations autorisées sous condition ne pourront pas excéder 50 m² d'emprise au sol et 50 m² de surface de plancher.

Les extensions des habitations existantes qui disposent d'une surface à la date d'approbation du PLU supérieure à 50 m² seront limitées à 30% de l'emprise au sol existante sans dépasser 60 m² de surface de plancher ni la surface de la construction existante. La surface pourra être atteinte en une ou plusieurs fois.

Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront pas excéder 30% de l'emprise au sol existante (hors emprise de piscine).

Les piscines ne pourront excéder une emprise au sol de 100 m².

AX QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXE L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement. Les opérations de style contemporaines novatrices sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans le contexte. Lorsqu'ils existent la conservation, réutilisation ou reconstruction des éléments architecturaux anciens (encadrements traditionnels, mur de clôture, etc.) sera mise en œuvre. CLÔTURES Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage urbain existant (continuité de hauteur de mur bahut, etc.). TOITURES La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise, etc.). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée qui respecte le contexte architectural environnant. Aucun matériau n'est interdit sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone et d'être justifié dans un parti architectural adapté au contexte. La pose de capteurs solaires est autorisée sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone. COULEUR DES MATÉRIAUX Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.
STATIONNEMENT	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
AX DESSERTE, VOIRIE ET RÉSEAUX	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

ZONES NATURELLES

N

La zone comprend les secteurs à vocation naturelle.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – **INTERDIT** – **AUTORISE SOUS CONDITION**

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Les constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- les annexes aux bâtiments d'habitation existante sous condition d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale et de respecter la zone d'implantation, hauteur, emprise, densité réglementées ;
- les extensions d'habitations existantes sous condition de ne pas excéder les emprises au sol réglementées et hauteurs réglementées.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Les changements de destination des constructions agricoles en hébergement hôtelier et touristique sont autorisés sous condition que celles-ci soient désignées sur le règlement graphique et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cinéma

N

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

N

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	
Installation classées pour la protection de l'environnement	
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravaning, habitations légères de loisirs, mobil-home	L'occupation caravaning est autorisée à condition de se limiter aux aménagements en lien avec l'aire de camping-car existante. Les autres occupations sont interdites.
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone, - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

HAUTEURS AUTORISÉES

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée :

- pour les constructions agricoles ou forestières à 15 mètres
- pour les habitations et les extensions autorisées sous condition à 7 mètres,
- pour les annexes aux habitations autorisées sous condition à 4,5 mètres.

RECLS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions seront édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et à l'emprise publique.

Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées.

RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

Les constructions seront édifiées en recul de 5 mètres minimum lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N.

RECLS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE

Les annexes aux habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres comptée de tout point du bâtiment d'habitation existant. Cette distance pourra être augmentée jusqu'à 50 mètres pour les annexes réservées aux animaux (chenils, etc.).

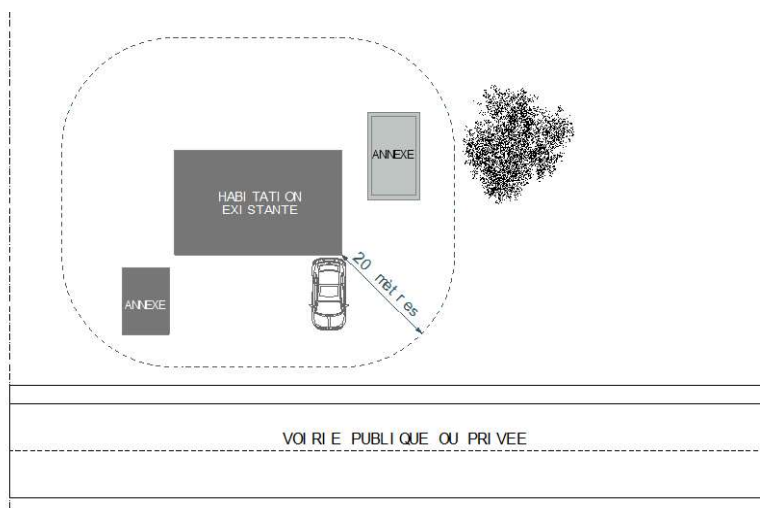


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

N VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). EMPRISE AU SOL L'emprise au sol est libre pour les constructions agricoles et forestières. L'emprise au sol des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre. Les habitations autorisées sous condition ne pourront pas excéder 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher. Les extensions des habitations existantes qui disposent d'une surface à la date d'approbation du PLU supérieure à 50 m² seront limitées à 30% de l'emprise au sol existante sans dépasser 60 m² de surface de plancher ni la surface de la construction existante. La surface pourra être atteinte en une ou plusieurs fois. Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront pas excéder 30% de l'emprise au sol existante (hors emprise de piscine). Les piscines ne pourront excéder une emprise au sol de 100 m².
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXE L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement. Les opérations de style contemporaines novatrices sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans le contexte. Lorsqu'ils existent la conservation, réutilisation ou reconstruction des éléments architecturaux anciens (encadrements traditionnels, mur de clôture, etc.) sera mise en œuvre. CLÔTURES Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage urbain existant (continuité de hauteur de mur bahut, etc.). TOITURES La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise, etc.). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée qui respecte le contexte architectural environnant. Aucun matériau n'est interdit sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone et d'être justifié dans un parti architectural adapté au contexte. La pose de capteurs solaires est autorisée sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone. COULEUR DES MATÉRIAUX Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

N TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.
STATIONNEMENT	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
DESSERTE, VOIRIE ET RÉSEAUX	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

NL

Le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) est destiné à accueillir les aménagements et constructions nouvelles destinées aux activités de loisirs sans remettre en cause le caractère naturel de la zone (aire de jeux, etc.).

Le secteur NL est confronté à un caractère inondable sur une grande partie de sa surface. Les règles du Plan de prévention des risques doivent s'appliquer sur les parties impactées.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementé
--	----------------

NL

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	
Installation classées pour la protection de l'environnement	
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravaning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone, - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	

**Terrains familiaux aménagés pour
les gens du voyage ou l'installation
de résidences mobiles constituant
leur habitat permanent**

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

NL

VOLUMÉTRIE ET
IMPLANTATION

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

HAUTEURS AUTORISÉES

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 7 mètres.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions seront édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et à l'emprise publique.

Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées.

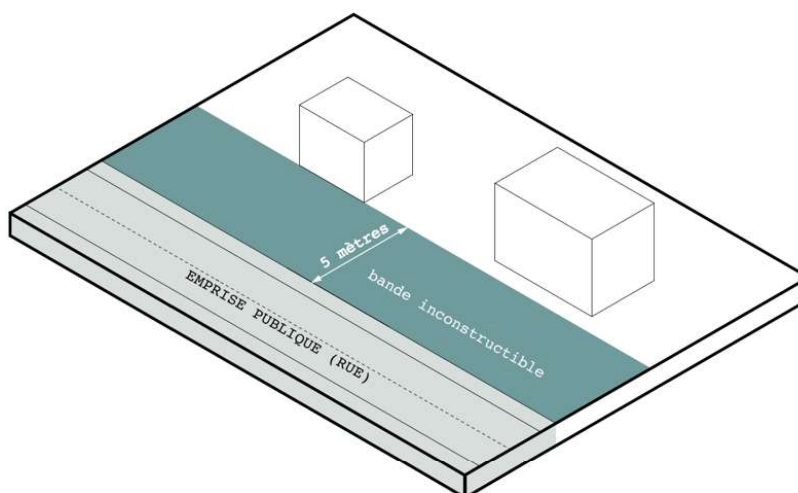


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

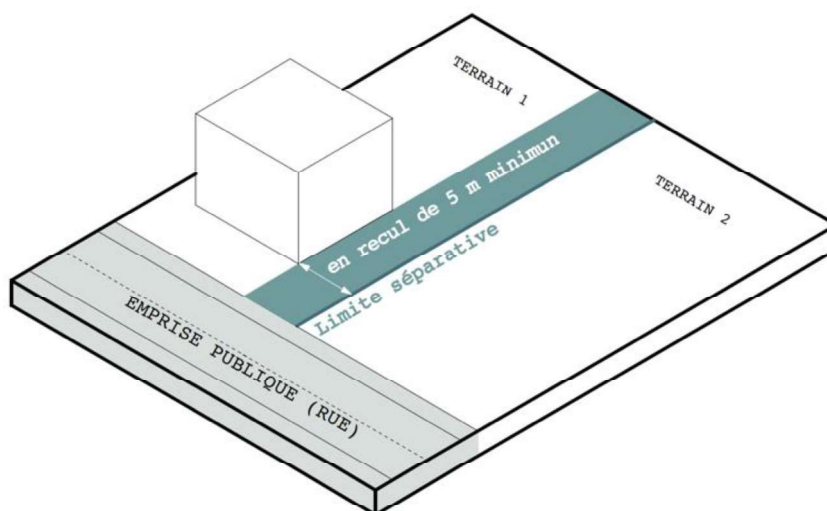


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

NL VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE L'implantation des constructions entre elles est libre. EMPRISE AU SOL L'emprise au sol est limitée 2000 m² de surface de plancher pour les nouvelles constructions à vocation d'activité. L'emprise au sol des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre. Les habitations autorisées sous condition ne pourront pas excéder 50 m² d'emprise au sol et 50 m² de surface de plancher.
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement. Les opérations de style contemporaines novatrices sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans le contexte. Lorsqu'ils existent, la conservation, réutilisation ou reconstruction des éléments architecturaux anciens (encadrements traditionnels, mur de clôture, etc.) sera mise en œuvre. CLÔTURES Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage urbain existant (continuité de hauteur de mur bahut, etc.). TOITURES La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise, etc.). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée qui respecte le contexte architectural environnant. Aucun matériau n'est interdit sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone et d'être justifié dans un parti architectural adapté au contexte. La pose de capteurs solaires est autorisée sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone. COULEUR DES MATÉRIAUX Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones"). La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

NL STATIONNEMENT	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones". VÉHICULES MOTORISES ET 2 ROUES Justification des besoins quantitatifs au regard du projet concerné (nombre de logements, nombre d'employés, etc.)
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
DESSERTE, VOIRIE ET RÉSEAUX	Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones".

ANNEXES

PALETTE VEGETALE

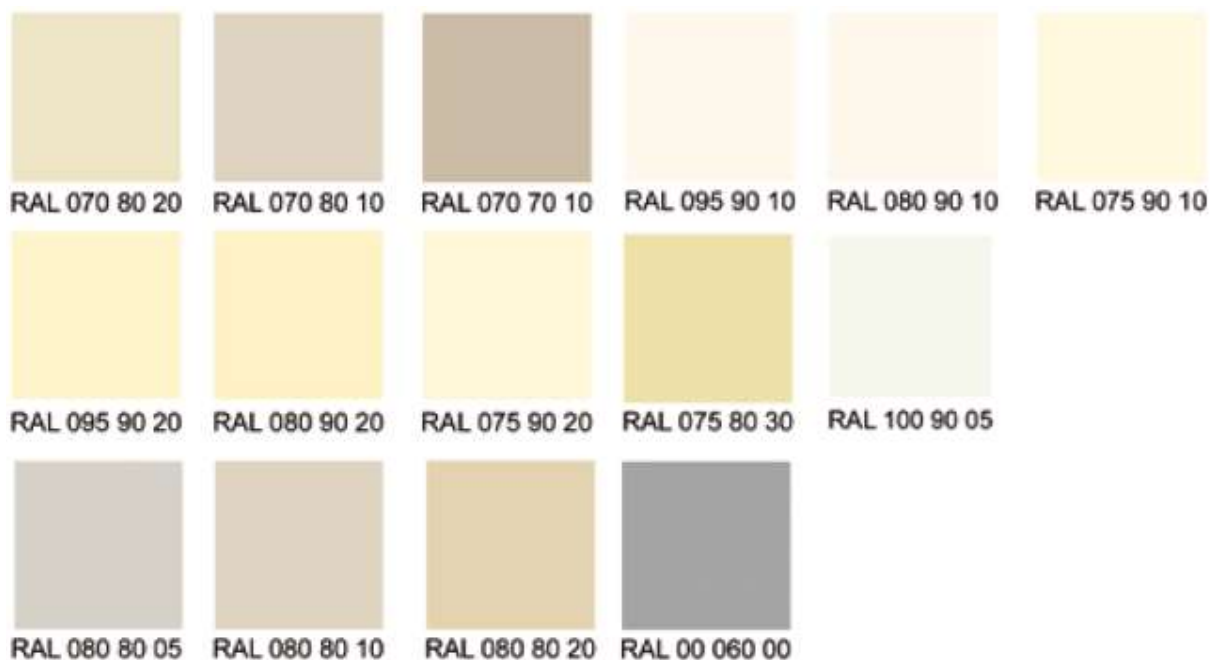
Le guide des essences locales du Val de Garonne – Gascogne est disponible en Mairie.



PALETTE DES COULEURS

La palette suivante a été réalisée à partir du livre "Réhabiliter le bâti de caractère en Lot-et-Garonne" ©CAUE 47.

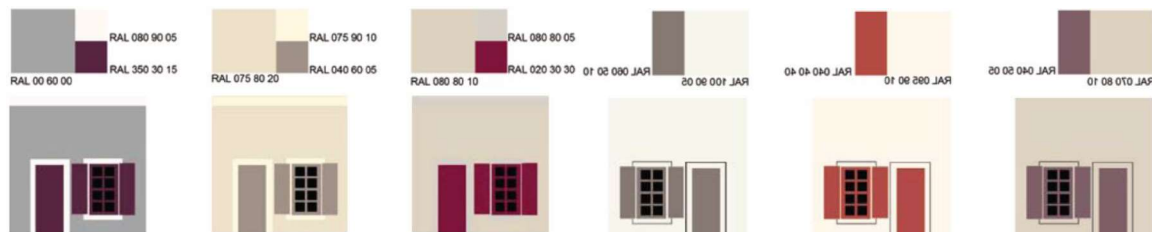
Pour les façades les teintes suivantes préconisées.



Pour les menuiseries les teintes suivantes préconisées.



Les associations entre les deux palettes ci-dessus peuvent être faites.



Pour les façades en bois (habitations, constructions agricoles, etc.)

Red Cedar, mélèze, douglas, sapin du nord, pin rouge



Pour les toitures de type industriel, les couleurs du bac acier seront gris zinc ou gris ardoise.

Pour les toitures en ardoise les teintes suivantes sont préconisées :



Pour les couvertures en tuiles les teintes suivantes préconisées.



Rouge



Rouge Nuance



Vieilli Nuance



Nuance Paille



Vieux Toits



Mistral

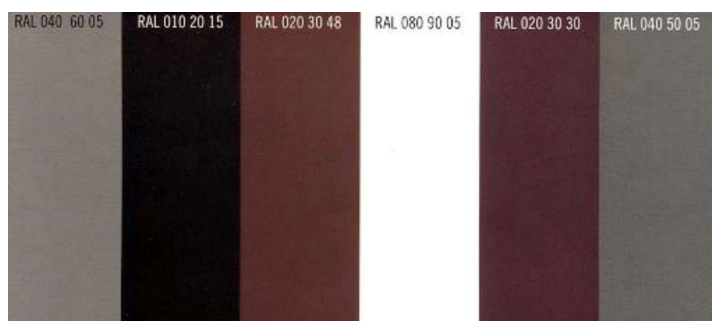


Vieilli Masse



Terre d Adhemar

Pour les ferronneries les teintes suivantes préconisées.



LEXIQUE

Acrotère : Élément de façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

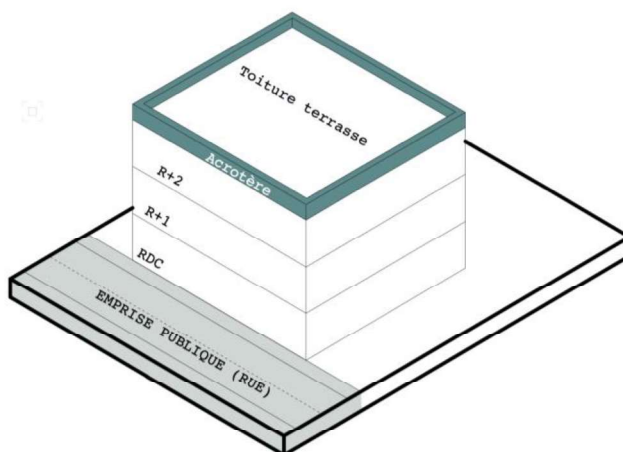


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Affouillements et exhaussements de sol : Tous travaux de remblai ou de déblai.

Alignement : Limite entre une propriété privée et voie ouverte à la circulation publique ou privée.

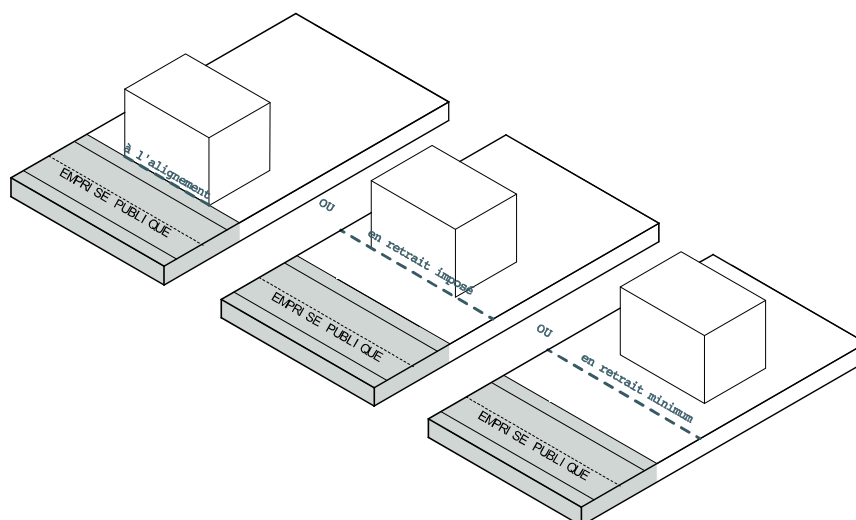
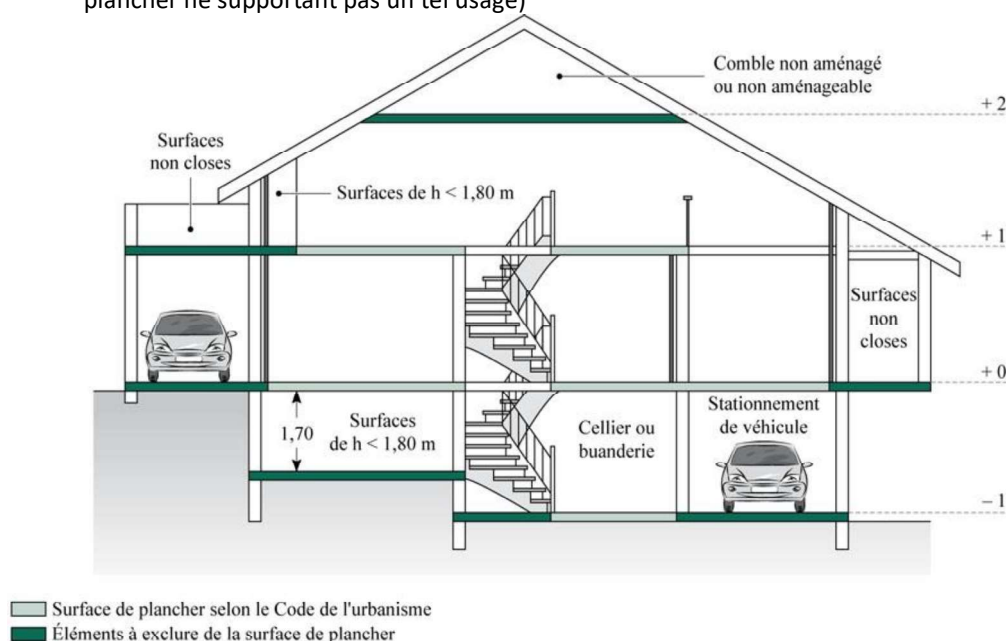


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Annexes :	construction située sur le même terrain que la construction principale et qui est affectée à un usage accessoire sans être contiguë à la construction principale (abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, garages, car-port, locaux poubelle, etc.)
Baie :	Toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) ou un toit et servant au passage ou à l'éclairage des locaux.
Balcon :	Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.
Bardage :	Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.
Clôture :	Tout type de construction (muret, grille, assemblage de panneaux, lisses entre poteaux, végétaux) qui marque la limite d'un terrain.
Contiguë :	Est contiguë une construction qui touche une limite ou à une autre construction.
CU :	code de l'urbanisme
CES :	coefficient d'emprise au sol
Débord de toit :	Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse d'un nu de la façade.
Égout du toit :	Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
Extension :	Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction qui peut intervenir horizontalement ou verticalement (surélévation de la construction).
Faîtage :	Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.
NR :	Non réglementé

- SP :** Surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :
- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
 - Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
 - Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
 - Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
 - Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

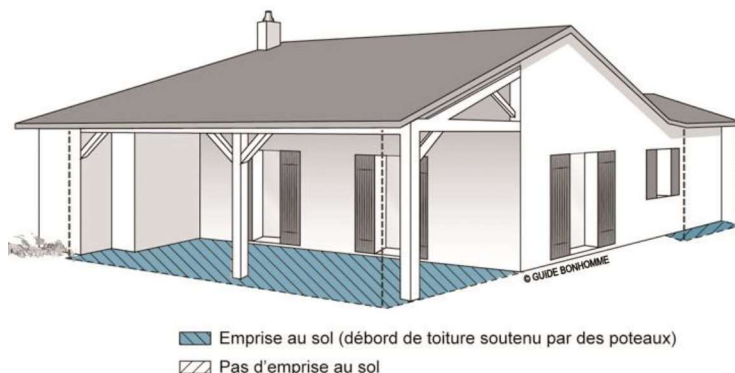


Source : ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Terrain naturel : Terrain avant travaux de remblai ou de déblai

Toit-terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher qu'elle soit ou non accessible.

Emprise au sol : Projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons



Hauteur : Elle est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, c'est-à-dire la hauteur au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

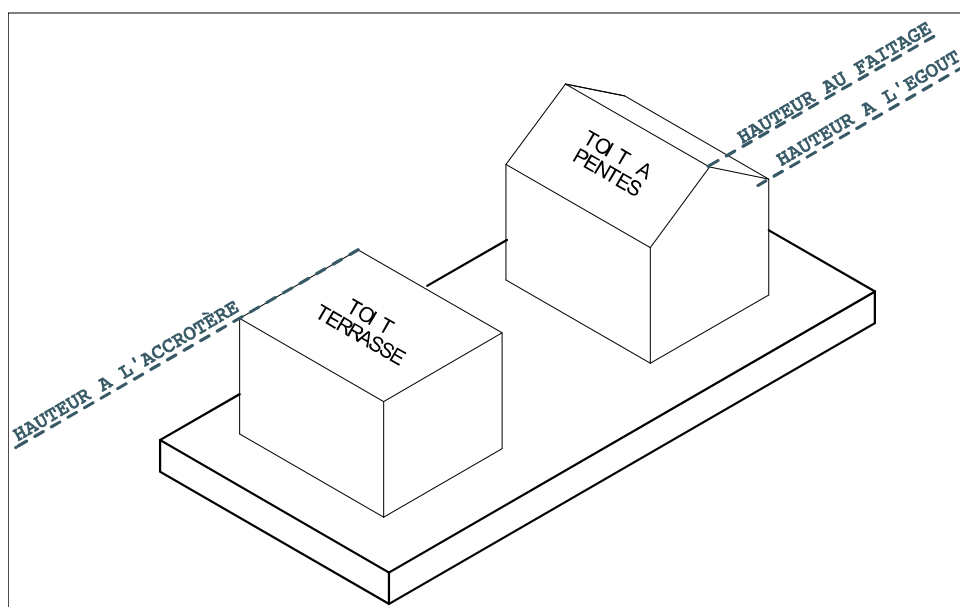


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Limites : Limites mitoyennes avec une autre propriété qui peuvent être différenciées en :

- limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- limites de fond de terrain : Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

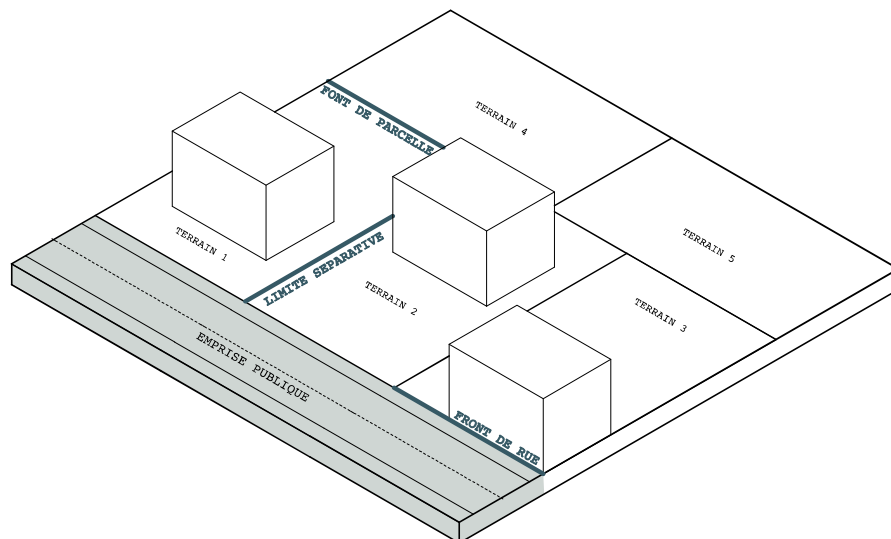


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Marge de Recul : Prescription reportée sur les documents graphiques du PLU, imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc.).

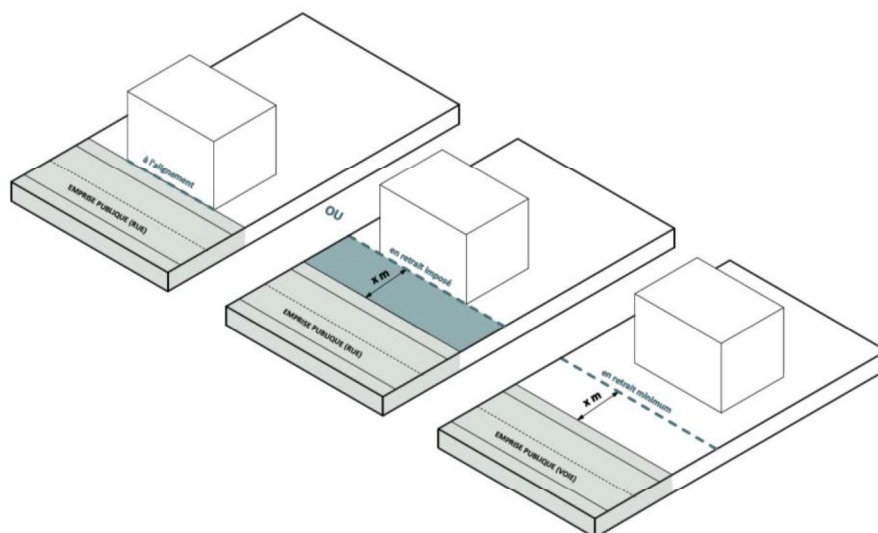


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Modénature : Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur pignon : Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble.

Rampe : Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

Saillie : Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts, etc. sont des saillies.

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.