



COMMUNE DE VARES

Département du Lot-et-Garonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Règlement écrit

Prescription le
7 janvier 2016

Débat du PADD le
19 octobre 2017

Arrêt en Conseil Municipal le
9 juillet 2019

Approbation en Conseil Municipal
le 17 Février 2020

Prescription de la modification n°1
du PLU
arrêté du Maire du 2 Août 2020

Définition des modalités de la mise
à disposition du public : délibéra-
tion du Conseil Municipal du 20
Juillet 2021

Approbation de la modification
simplifiée n°1 : délibération du
Conseil Municipal du 13 Octobre
2021

Prescription de la modification
n° 2 du PLU
arrêté du 05 décembre 2024

Définition des modalités de la
mise à disposition du public:
délibération du conseil Municipal
du 24 mars 2025

Approbation de la modification
simplifiée n°2: délibérataion
du Conseil Municipal du 26 mai
2025

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	9
OUTILS MIS EN ŒUVRE DANS LE REGLEMENT DU PLU MODERNISE.....	11
LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS REGLEMENTEES	13
STRUCTURATION DU REGLEMENT DES ZONES.....	15
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	17
CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX DU PLU	19
PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS.....	19
ARTICULATION ENTRE REGLEMENT ECRIT, REGLEMENT GRAPHIQUE ET OAP.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX OU ADAPTATIONS ET DEROGATIONS.....	22
DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	24
DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER	25
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES.....	30
EMPLACEMENTS RESERVES.....	30
RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES	31
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DU SOL	33
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER.....	35
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX.....	37
ZONES URBAINES.....	41
UBA	43
UCA	51
UPA .UPA-s.....	59
UXA	65
UEA	71
ZONES À URBANISER	75
1AUA	77
ZONES AGRICOLES	83
A.....	85
AX.....	91
ZONES NATURELLES	99
N	101
ANNEXES	109
PALETTE VEGETALE.....	110
PALETTE DES COULEURS.....	111
LEXIQUE	113

MODE D'EMPLOI

Règlement modernisé : Principes généraux

Même si l'élaboration du PLU a été lancée par délibération en date du 7 janvier 2016 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 dans ce sens le 18 juin 2019.

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 régissant le règlement modernisé

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 règlement du PLU modernisé

	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 réglementées

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

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).

Portée du règlement à l'égard d'autres réglementations

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
A2	Pose de canalisations souterraines d'irrigation
A4	Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau
A5	Pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
I4	Ligne électrique (assiettes : ligne électrique aérienne, ligne électrique souterraine)
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 règlement écrit, règlement 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 à certains travaux ou adaptations et dérogations

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.

UTILISATION DE MATERIAUX RENOUVELABLES OU DE PROCÉDES DE CONSTRUCTIONS AYANT DES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES

Au titre de l'article L111-16 de Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, sera autorisée. Des prescriptions pourront être ajoutées afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

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.

A noter que :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité "HTB" sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

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.

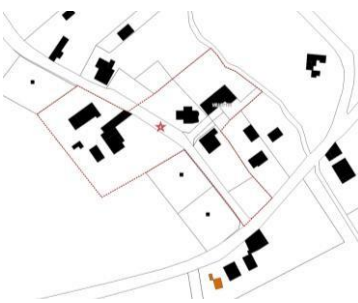
Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

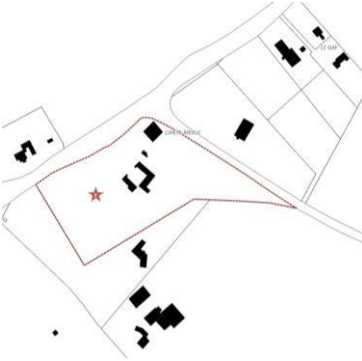
En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- 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. 421-23h 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.
- Les matériaux similaires à ceux d'origine devront être employés.
- Le respect des teintes, modénatures, ordonnancements et modes de mise en œuvre est imposé.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne devront pas porter atteinte à l'aspect paysager et patrimonial.

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

N°	LOCALISATION	OBJET	PHOTO	PRESCRIPTION
1	Les Philippons	Lavoir		Préserver l'état des maçonneries Préserver l'écoulement des eaux Respecter les techniques architecturales traditionnelles lors de travaux sur la construction
2	Sainte-Marthe	Église et ses abords	 	Respecter les matériaux de construction traditionnelles existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
3	Giroux	Lavoir		Préserver l'état des maçonneries Préserver l'écoulement des eaux Respecter les techniques architecturales traditionnelles lors de travaux sur la construction

N°	LOCALISATION	OBJET	PHOTO	PRESCRIPTION
4	Villottes	Église et ses abords	 	Respecter les matériaux de construction traditionnelles existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
5	Les Chapoux	Maison à colombage		
6	Laurès	Ancien relais de chasse		
7	Le Vieux Varès	Ancien presbytère		

N°	LOCALISATION	OBJET	PHOTO	PRESCRIPTION
8	Cante-Merle	Maison bourgeoise et son contexte	 	Respecter les matériaux de construction traditionnelles existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER : ALIGNEMENTS D'ARBRES ET CONTINUITÉS VÉGÉTALES À CONSERVER OU À CRÉER

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L. 151-23 aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L. 151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R. 421-23 CU).

Les alignements d'arbres à créer peuvent être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités écologiques sur l'espace public (bandes plantées, haies, noues, etc.).

Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre équivalente en linéaire ou surface.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Les zones affectées par la protection au titre de l'article L. 151-23 sont inconstructibles.

Dispositions relatives aux risques et nuisances

Les périmètres des Plans de Prévention des Risques (PPR) approuvés, qui valent servitude d'utilité publique, et ceux en cours d'élaboration, sont reportés sur le règlement graphique. 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 réservés

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-DESTINATIONCHANGER UNE COULEUR	UBa	UCa	UPa	UPa-s	UXa	UEa	1AUa	A	AX	N
Exploitations										
Agricoles										
Forestières										
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	UBa	UCa	UPa	UPa-s	UXa	UEa	1AUa	A	AX	N
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, caravanning, 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										

Les parcelles concernées par la servitude I3 sont inconstructibles sur la bande délimitée sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité "HTB" sont admis. RTE à la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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).

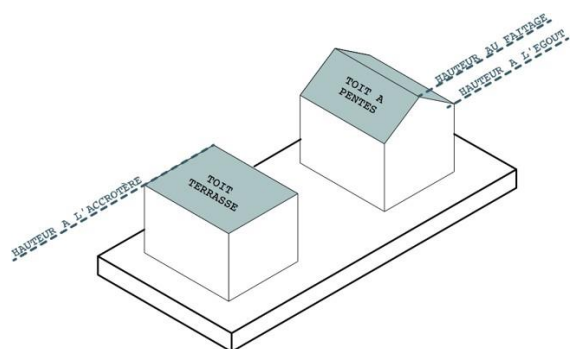


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

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 des constructions existantes (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).

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 réseaux

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.

AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE

Lors des aménagements de VRD, des fourreaux devront être prévus permettant d'anticiper l'arrivée de la fibre numérique.

Les dispositions du cahier des charges de Lot et Garonne Numérique sont à prendre en compte lors de la réalisation d'opérations d'ensemble tels que les OAP.

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, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

Les systèmes d'assainissement non collectifs respecteront les conditions suivantes :

- que l'installation soit 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.

GESTION DE LA DÉFENSE INCENDIE

Dans toutes les zones, l'urbanisation est conditionnée à la présence d'un débit suffisant au Point d'Eau Incendie et à l'implantation de moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie suffisant.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET MAITRISES DU RUISSELLEMENT

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau, mais une partie ou la totalité du rejet des eaux pluviales peut faire l'objet d'une gestion à la parcelle à la charge du pétitionnaire si le principe de non-aggravation à l'aval (article 640 du code civil) est respecté.

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.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non-domestiques ;
- les 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.

Dans le cas d'un terrain inapte à l'infiltration, les eaux usées pourront être évacuées vers un milieu hydraulique superficiel, après autorisation du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur. Celui-ci ne devra pas favoriser le développement de gîtes à moustiques susceptibles de transmettre des maladies vectorielles.

Certains secteurs de la commune sont inscrits en zone 1 du schéma directeur des eaux pluviales. A ce titre, le règlement prescrit la mise en place de mesures compensatoires dès le 1^{er} m² imperméabilisé.

ZONES URBAINES

UBa

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	Les constructions sont autorisées sous condition d'avoir une surface de vente inférieure à 300 m².
Restauration	
Commerce de gros	Les constructions sont autorisées sous condition d'avoir une surface de vente inférieure à 300 m².
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 doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
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	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Centre de congrès et d'exposition	

UBa

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.
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	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	

UBa

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UBa

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.

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 6 mètres minimums lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N, avec la création d'une bande végétale.

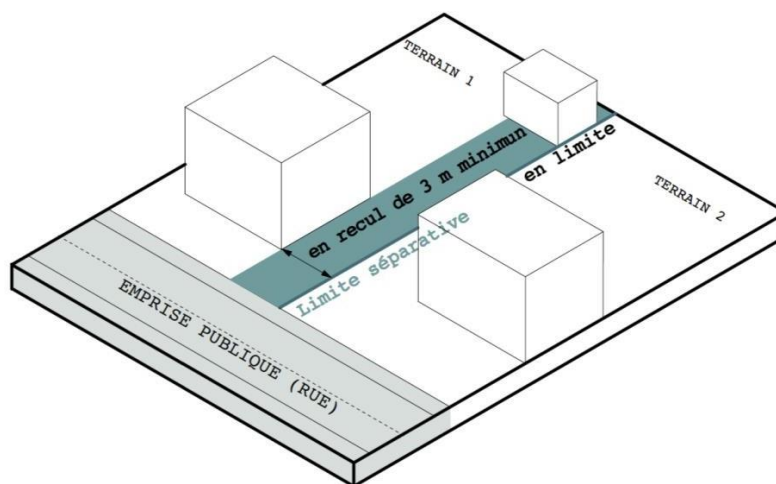


Schéma illustratif sans valeur réglementaire



QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UBa 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 maximale est fixée à 60%.
	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, - en limite d'une voie ou de l'emprise publique : 1,6 mètres. TOITURES Les toitures en pentes présenteront une inclinaison comprise entre 30 et 40%. COULEUR DES MATÉRIAUX Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

UBa 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. UNITE FONCIERE = 100 ‰ 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). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.
STATIONNEMENT	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	
UBa DESSERTE, VOIRIE, RÉSEAUX	Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

UCa

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

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

UCa

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
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	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	
UCa 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

UCa

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 6 mètres minimums lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N, avec la création d'une bande végétale.

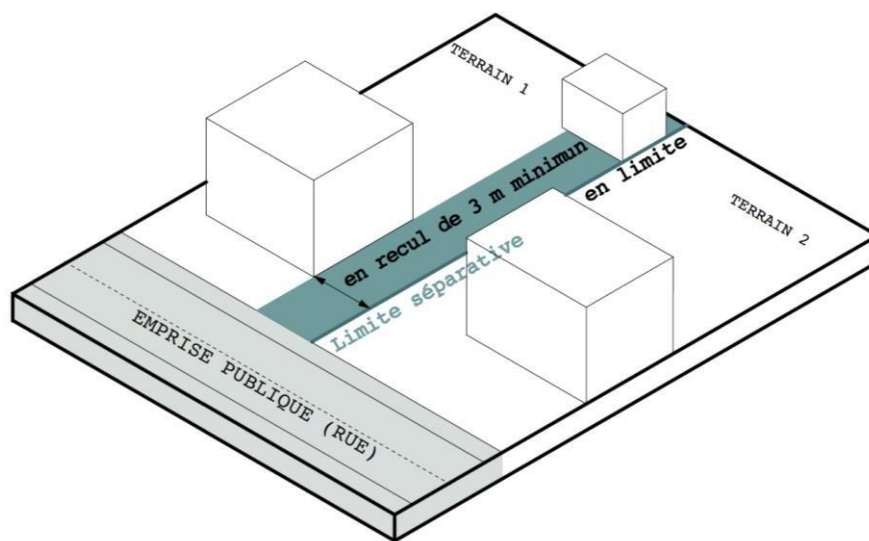


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

EMPRISE AU SOL

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

UCa 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, - en limite d'une voie ou de l'emprise publique : 1,6 mètres. TOITURES Les toitures en pentes présenteront une inclinaison comprise entre 30 et 40%. COULEUR DES MATÉRIAUX Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").
--	---

UCa 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 40 % 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
--	---

UCa STATIONNEMENT	L es 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 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".	

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.
Hébergement	La division d'1 habitation en 2 logements est autorisée.

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	L'activité de service est possible que pour la zone Upa-s
Hébergement hôtelier et touristique	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone et se limiter aux gîtes et chambres d'hôtes créés dans des constructions existantes.
Cinéma	

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
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	

UPa

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
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, 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

UPa

VOLUMÉTRIE ET
IMPLANTATION

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.)

HAUTEURS AUTORISÉES

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra pas dépasser la hauteur 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 6 mètres minimums lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N, avec la création d'une bande végétale.

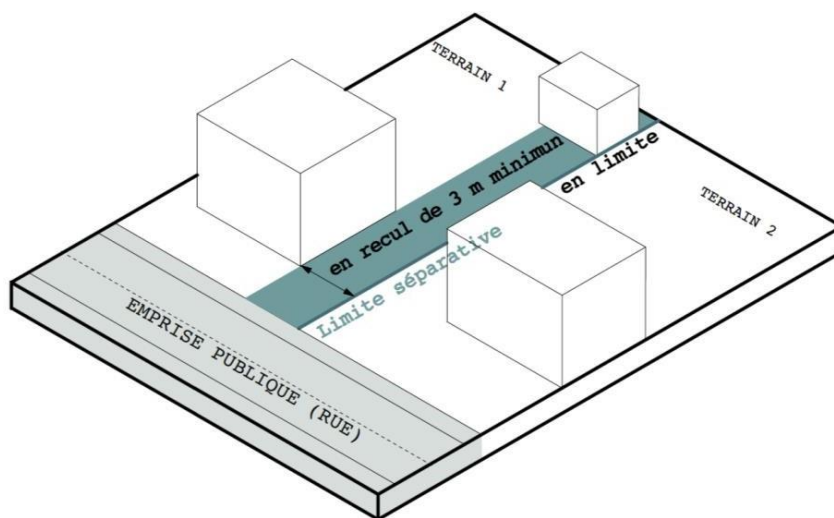
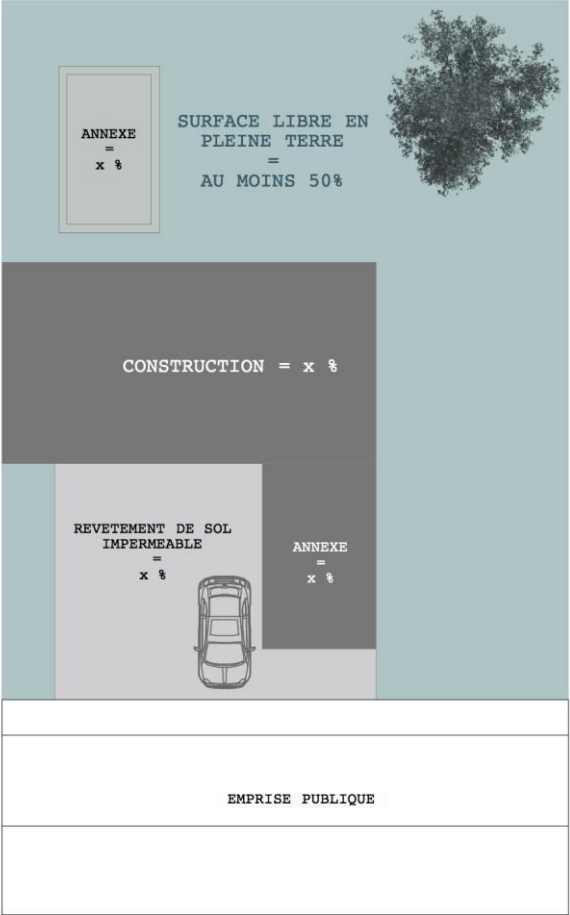


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

EMPRISE AU SOL

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

UPa 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, - en limite d’une voie ou de l’emprise publique : 1,6 mètres. TOITURES Les toitures en pentes présenteront une inclinaison comprise entre 30 et 40%. COULEUR DES MATÉRIAUX Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").
---	---

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. UNITE FONCIERE = 100 %  Schéma illustratif sans valeur réglementaire
STATIONNEMENT	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").

UXa

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

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	En zone UXa1, les constructions sont autorisées sous condition d'avoir une surface de vente inférieure à 300 m².	En zone UXa2, les constructions sont interdites.
Restauration		
Commerce de gros	En zone UXa1, les constructions sont autorisées sous condition d'avoir une surface de vente inférieure à 300 m².	En zone UXa2, les constructions sont interdites.
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		

UXa

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
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, 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

UXa

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.

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 édifiées en recul de 5 mètres minimums par rapport aux limites séparatives et de 6 mètres minimums lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N, avec la création d'une bande végétale.

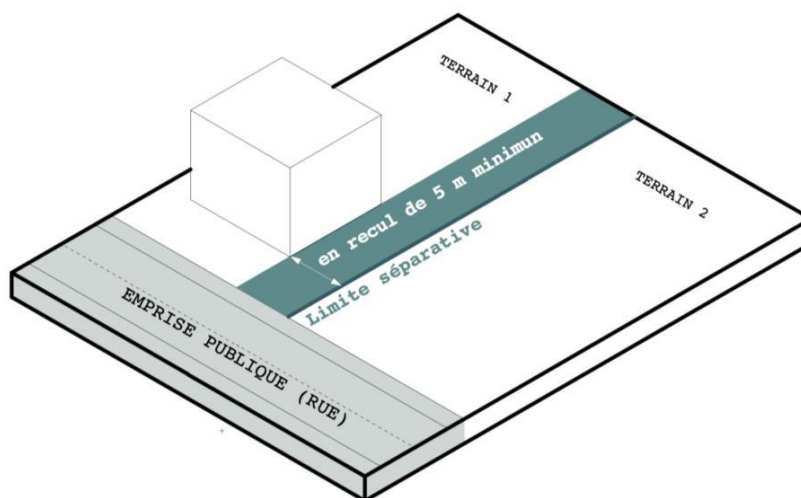


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est libre.

Les logements de gardiennages autorisés seront limités à 50 m² de surface de plancher.

UXa 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.). La hauteur maximale des clôtures sera : - en limites séparatives : 2 mètres, - en limite d’une voie ou de l’emprise publique : 1,6 mètres. 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".							
	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 limites avec les zones à vocation d’habitat (UBa et UPa) devront prévoir des mesures de réduction des nuisances par la mise en place d’espaces verts tampons.							
	VÉHICULES MOTORISÉS <table><tr><td>Habitation</td><td>Non réglementé</td></tr><tr><td>Commerce et activités de service</td><td rowspan="3">1 place pour 100 m² de surface de planche</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	Non réglementé	Commerce et activités de service	1 place pour 100 m² de surface de planche	Équipements d’intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
	Habitation	Non réglementé						
	Commerce et activités de service	1 place pour 100 m² de surface de planche						
Équipements d’intérêt collectif et services publics								
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire								
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.								
STATIONNEMENT								
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX								

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

UEa

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	Les évolutions de la construction accueillant un commerce existant sont autorisées.
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	

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins des exploitations agricoles ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
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

UEa

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 édifiées en recul de 5 mètres minimums par rapport aux limites séparatives et de 6 mètres minimums lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N, avec la création d'une bande végétale.

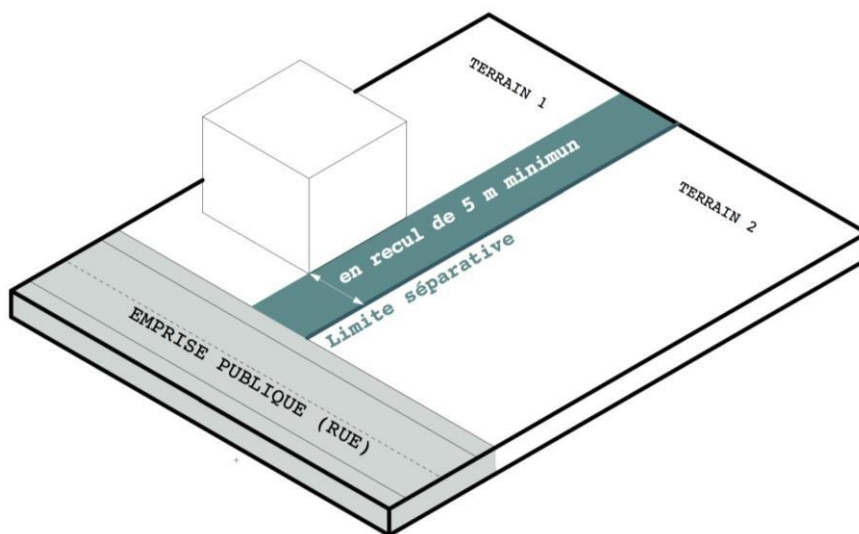


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est libre.

UEa 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, - en limite d'une voie ou de l'emprise publique : 1,6 mètres. 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	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	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

1AUa

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

1AUa

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
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	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	
1AUa VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	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 6 mètres minimum lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N avec la création d'une bande végétale.
	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.

1AUa 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, - en limite d'une voie ou de l'emprise publique : 1,6 mètres. 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	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	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	Les constructions suivantes sont autorisées sous conditions : - les constructions nouvelles à usage d'habitation sous condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ; - les constructions 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 nécessaires aux activités de services si elles sont en lien avec une exploitation agricole. Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) seront autorisées.
Exploitation forestière	

Habitation

Logement	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.
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	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	

A

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 sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
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 installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins des exploitations agricoles ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Installations 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 agricole, 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 ; - de se limiter exclusivement aux terrains déjà artificialisés pour les installations hors-sol ou sur les toitures.
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 ou autre superstructure nécessaire à l'activité agricole pourra être supérieure.
	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.

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.).

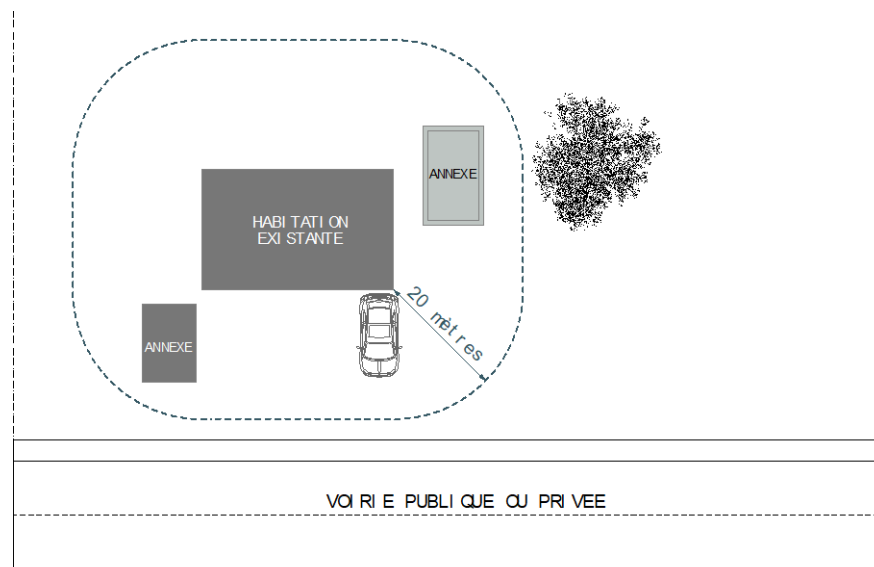


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

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 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.

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 (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 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	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	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

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,
- 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	
Installations 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 ; - d'être installé en toiture ou sur des sols déjà artificialisés.
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	L es 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 ou autre superstructure nécessaire à l’activité agricole à 12 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	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	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").

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	
Locaux techniques et industriels 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.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
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	Les installations sont autorisées à condition : - de se limiter aux besoins des exploitations agricoles et forestières ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Installations 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. - de se limiter exclusivement aux terrains déjà artificialisés pour les installations hors-sol ou sur les toitures.
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

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.

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 6 mètres minimum lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N.

RECULS ENTRETS 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.).

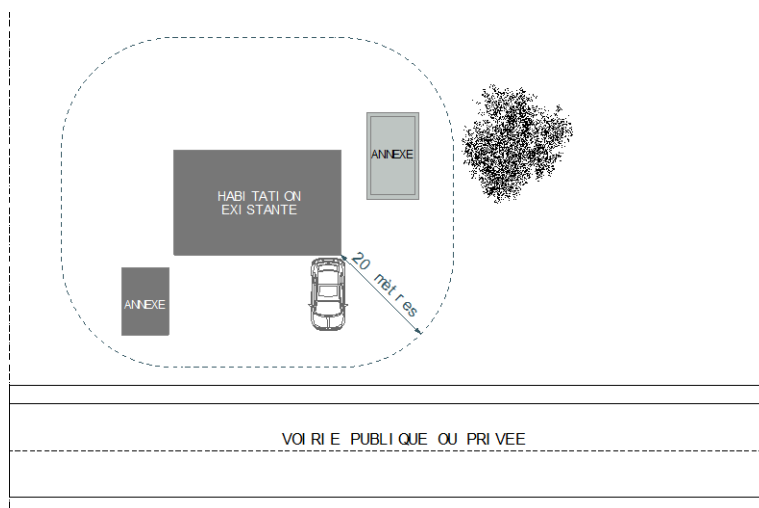


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

N
VOLUMÉTRIE ET
IMPLANTATION

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 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	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 (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 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	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	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").

ANNEXES

Palette végétale

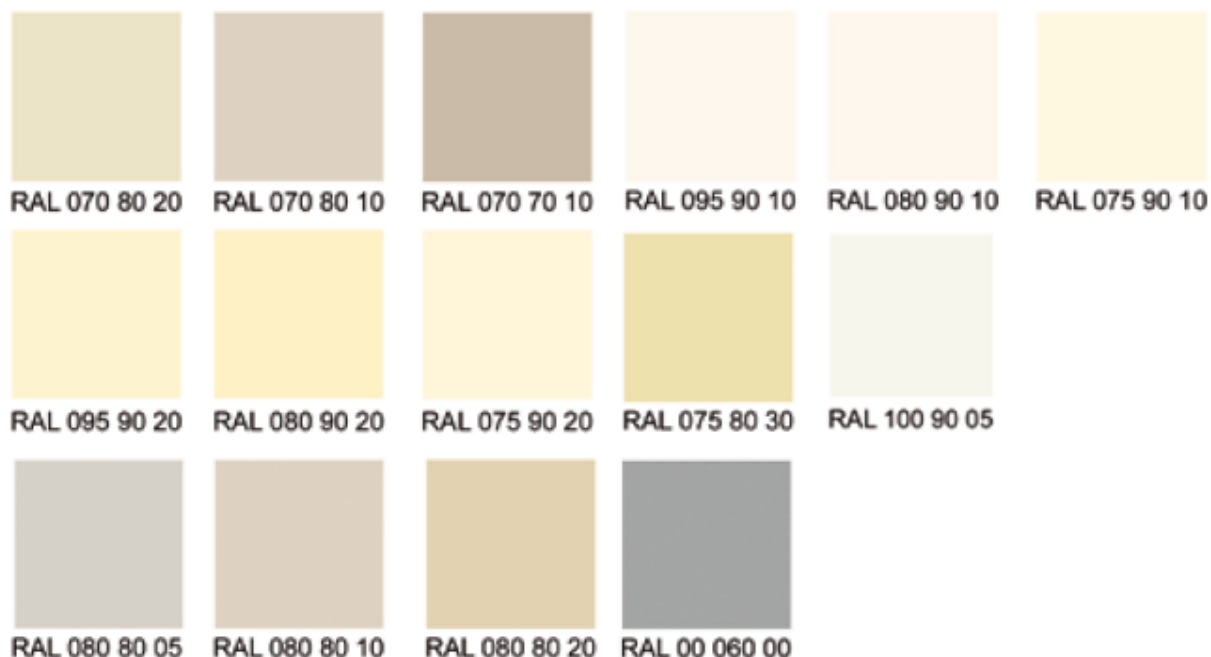
Le guide des essences locales du Val de Garonne – Gascogne est disponible en Mairie.



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.

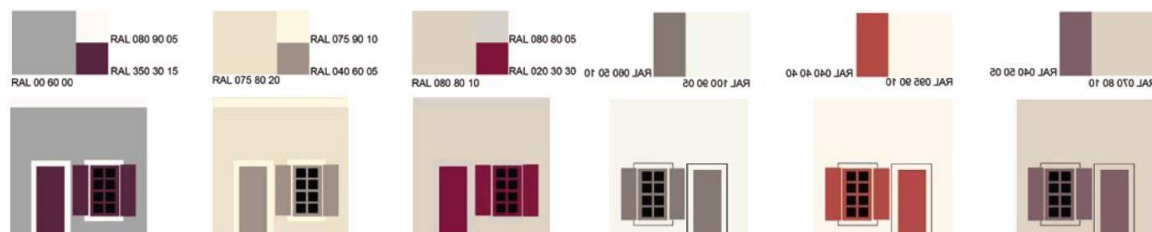


Des palettes de couleurs génériques sont également préconisées : rouge brique, teinte vieille, deux tons, panachés, etc.

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

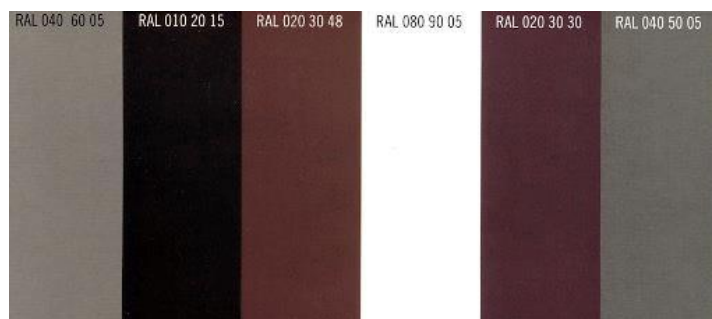


Vieilli Masse



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.

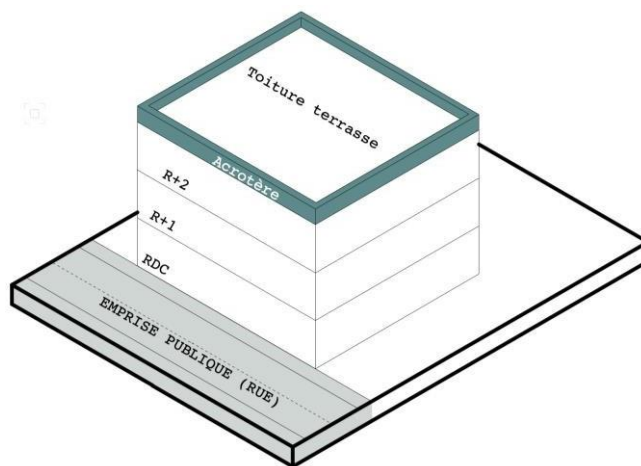


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

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.

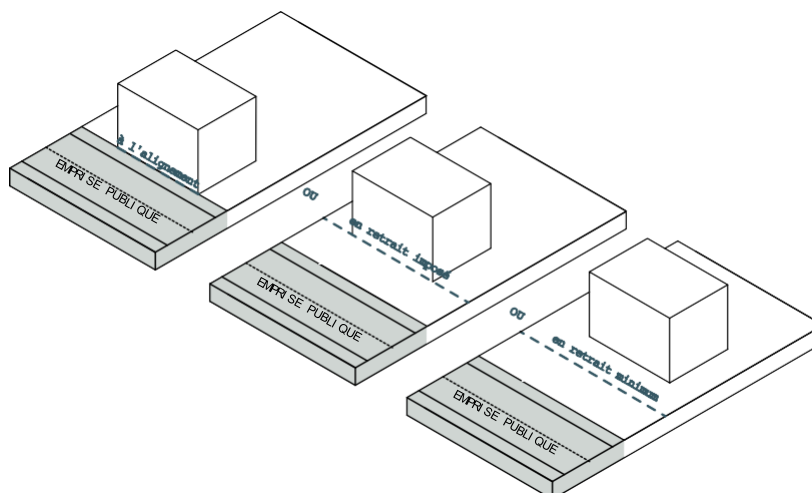
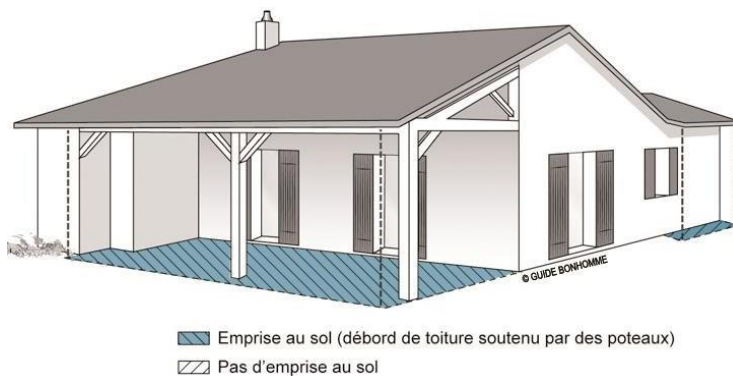


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

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

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).

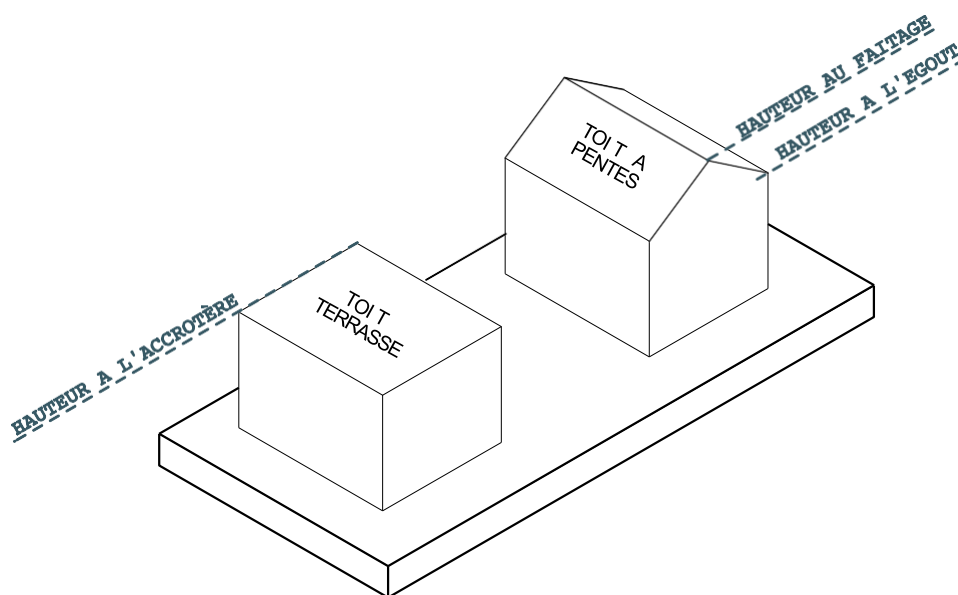


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

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.

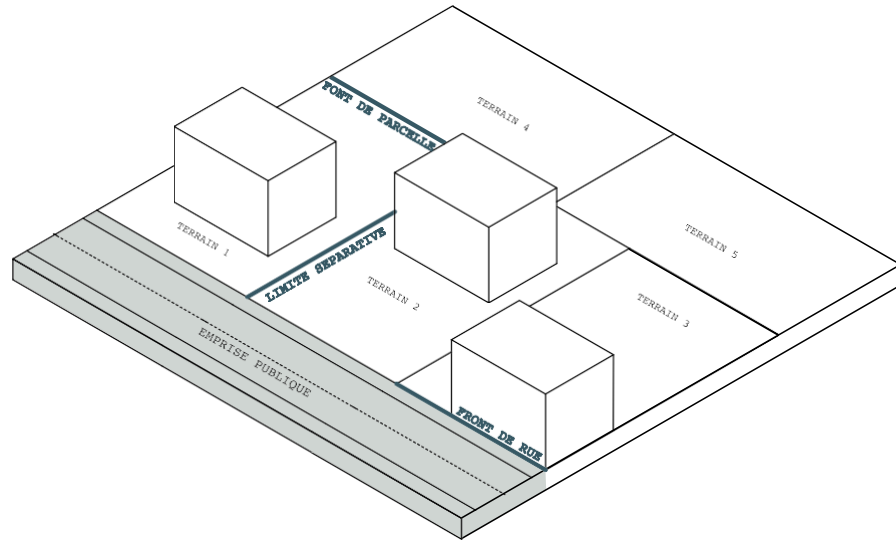


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

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.).

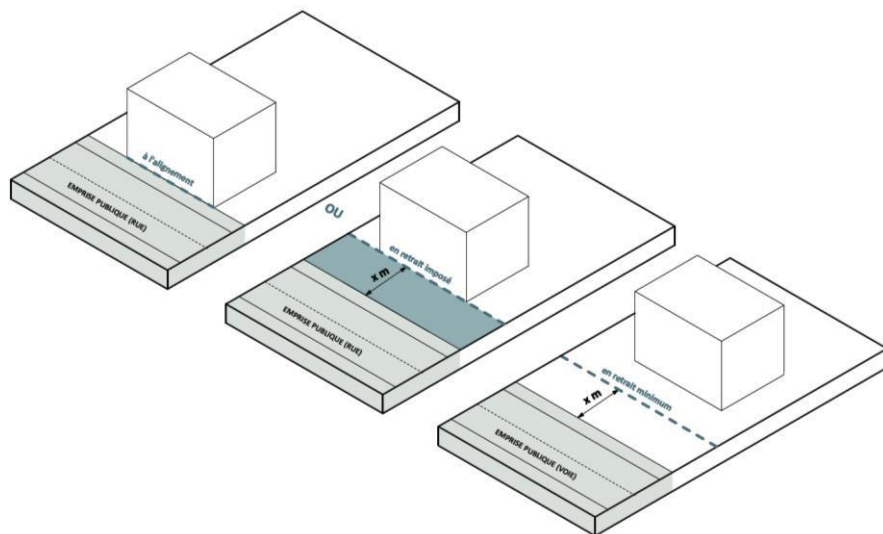


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

- 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.