



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme MAGNAC-BOURG

4.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

PLU approuvé le 12 mars 2020

Dossier d'approbation de la Modification n°1 annexée à la
délibération du Conseil Municipal en date du :

Le Maire,
Jean-Louis DUBOIS

Sommaire

I - RÈGLES GÉNÉRALES

P. 5

II - RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

P. 11

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

P. 17

3.1 - Zone Ua	19.
3.2 - Zone Ub	22.
3.3 - Zone Ux	25.

3.4 - Zone Ut	27.
3.5 - Zone Ue	29.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)

P. 31

4.1 - Zone 1AU	33.
----------------------	-----

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

P. 37

5.1 - Zone A	39.
5.2 - Zone At	42.

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

P. 45

6.1 - Zone N	47.
6.2 - Zone Np	50.

VII - ANNEXES

P. 51

7.1 - Lexique	53.
7.2 - Nuancier départemental	62.

The background of the page is a light gray map of a city grid. A prominent red horizontal bar spans across the middle of the page, containing the section title. The map shows a dense network of streets, with some areas highlighted in a slightly darker shade of gray, possibly indicating parks or specific urban zones. A dashed line, likely representing a transit route, winds through the grid.

I -

RÈGLES GÉNÉRALES

1. Règles Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Magnac-Bourg.

Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (C. urb.).

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du PLU se substituent à celles du Livre Ier - Titre Ier - Chapitre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R.111-1 à R.111-53 du C. urb.), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R.111-1 du C. urb., définies par les articles suivants continuant de s'appliquer :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique.
- R.111-4 : sites archéologiques.
- R.111-21 et R.111-22 : densité et reconstruction des constructions.
- R.111-23 et R.111-24 : performances environnementales et énergétiques.
- R.111-25 : réalisation d'aires de stationnement.
- R.111-26 : protection de l'environnement.
- R.111-27 : respect du caractère des lieux.
- R.111-31 à R.111-50 : camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs,

implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

- R.111-51 : dispositions relatives aux résidences démontables constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- R.111-52 et R.111-53 : dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N) et agricoles (A).

Ces quatre zones peuvent être subdivisées en secteurs afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernées.

Lors de l'élaboration du PLU de Magnac-Bourg, il a été établi, au sein du dispositif réglementaire, les secteurs suivants :

Les zones U sont les suivantes :

- **Ua** : Zone Urbaine ancienne ;
- **Ub** : Zone Urbaine d'extensions récentes ;
- **Ux** : Zone Urbaine d'activités économiques ;
- **Ut** : Zone Urbaine à vocation touristique ;
- **Ue** : Zone Urbaine d'équipements et services publics et/ou d'intérêt

collectif.

Les zones AU sont les suivantes :

- **1AU** : zone A Urbaniser à vocation d'habitat (à court ou moyen terme).

Les zones A sont les suivantes :

- **A** : Zone Agricole ;
- **At** : STECAL à vocation touristique.

Les zones N sont les suivantes :

- **N** : Zone Naturelle ;
- **Np** : Zone Naturelle du patrimoine environnemental ;

Article 4 : Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Article L.152-3 et suivants du C. urb.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions. Ces dérogations sont listées aux articles L.152-4 et suivants du C.

urb. (permettre restauration d'un immeuble protégé monument historique, de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, etc.).

Article 5 : Réglementation relative aux clôtures

Article R.421-2 du C. urb.

Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé).

Ainsi tout autre type de clôtures est soumis à une obligation de déclaration.

Article 6 : Reconstruction des constructions

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles en disposent autrement.

1. Règles Générales

Article 7 : Bâti existant non conforme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 8 : Application des règles du PLU dans le cas d'une division de propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 9 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce 3 du présent dossier de PLU (thématique, sectorielle, etc.) sont applicables sur les secteurs concernés par un des figurés suivants :

RÉFÉRENCES GRAPHIQUES AUX OAP

Les périmètres d'application des OAP sont reportées sur le règlement graphique :



Secteurs affectés par une OAP « Aménagement »



Secteurs affectés par un objectif de densité au titre de l'OAP thématique « Densification des tissus bâtis ».

Article 10 : Les Emplacements Réservés

Article L.151-41 du C. urb.

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 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 ;
- 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'aménage-

ment 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.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

REFERENCES GRAPHIQUES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont reportés sur le règlement graphique :



Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés mentionnant leurs destinations et l'autorité destinataire figure sur les planches du règlement graphique et dans les annexes réglementaires (pièce 4.3 du dossier de PLU).

Article 11 : Les Espaces Boisés

Article L.113-1 et L.113-2 du C. urb.

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

1. Règles Générales

RÉFÉRENCES GRAPHIQUES AUX EBC

Les terrains classés comme EBC sont reportés sur le règlement graphique du PLU :



Surface boisée protégée



Essence isolée protégée

Le PLU de Magnac-Bourg n'identifie pas d'EBC dans son dispositif réglementaire.

Article 12 : Les carrières

Article R.151-34 2° du C. urb.

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Ainsi, les exploitations de carrières sont interdites sur l'ensemble des zones à l'exception des sites renérés sur le règlement graphique.

RÉFÉRENCES GRAPHIQUES AUX CARRIÈRES

Les secteurs des carrières sont reportés sur le règlement graphique du PLU :



Secteurs de carrières

Le PLU de Magnac-Bourg identifie un secteur de carrière dans son dispositif réglementaire.

Article 13 : Changement de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières

Article L.151-11 2° du C. urb.

Le règlement graphique identifie 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 prévues 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.

RÉFÉRENCE AUX CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destination sont reportés sur le règlement graphique du PLU :



Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Article 14 : Les patrimoines bâtis et paysagers identifiés et protéger

Articles L.151-19 et L.151-23 du C. urb.

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et 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.

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et 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.

En matière de protection paysagère et environnemental, le PLU de Magnac-Bourg identifie uniquement des protections de Trames jardin.

RÉFÉRENCES GRAPHIQUES AUX PATRIMOINES

Les éléments patrimoniaux à préserver sont reportés sur le règlement graphique :

Patrimoine bâti / humain



Elements de patrimoine protégé



Linéaire patrimonial protégé

Patrimoine naturel



Trame jardin



Linéaire végétal protégé



Ensemble paysager protégé



Point de vue protégé

The background of the slide is a light gray map of a city grid. The grid consists of numerous white lines representing streets, some of which are thicker than others. There are also some darker gray areas that might represent parks or other urban features. A red banner is overlaid on the map, containing the text 'II - RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES'.

II -

RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

2. Règles communes à toutes les zones

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.421-23-f du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Hormis au sein des secteurs délimités au plan de zonage comme à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (par application du R.151-34), l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières sont interdites.

RÉFÉRENCES GRAPHIQUES AUX CARRIÈRES

Les secteurs des carrières sont reportés sur le règlement graphique du PLU :



Secteurs de carrières

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle alternative à l'application des dispositions du chapitre 2 pour les équipements d'intérêt collectif et de service public

- Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions du Chapitre 2.

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Un recul supplémentaire à celui défini pour chaque zone pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

• Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

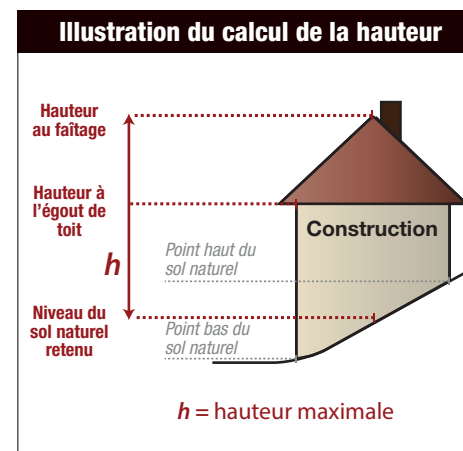
- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une cohérence d'aspect.

Volumétrie

• Hauteur des constructions

Modalités d'application de la règle

- La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.
- Lorsque la construction s'implante sur un terrain avec un dénivelé supérieur à 2 %, le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu du différentiel d'altitude existant entre le point haut et le point bas de la construction au regard du sol naturel (voir schéma ci-contre).
- Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments techniques de faible emprise (comme les souches de cheminée, de ventilation, les locaux techniques d'ascenseur).



Règle générale

- La hauteur des extensions ne pourra être supérieure à la construction principale.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Dispositions générales

Règle générale

- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments architecturaux caractéristiques des constructions étrangères (colonnes, etc.) sont interdits.

Règle alternative

- Les constructions intégrant une création architecturale par leur technique, leur forme, les matériaux qu'elles utilisent ou une innovation environnementale de performance énergétique (notamment lorsqu'elles s'inscrivent dans des démarches de type Haute Qualité Environnementale, construction à énergie passive, etc.) pourront déroger à certaines règles fixées ci-après à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement bâti, naturel ou paysager.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les teintes des façades et de menuiserie devront être choisies dans le nuancier

2. Règles communes à toutes les zones

départemental du CAUE annexé au présent règlement. Le blanc est également admis.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ou présentant un aspect naturel (exception faite des éléments de menuiserie) ne devront pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.
- Les éléments architecturaux et les modénatures destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, listels, chaînages, sou-bassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

Règle alternative

- Nonobstant les dispositions ci-dessus, des teintes de façades différentes pourront être admises pour les constructions agricoles et les bâtiments d'activités sous condition de s'intégrer harmonieusement à leur environnement bâti, naturel ou paysager.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Pour les constructions principales :

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées dans toutes les zones.
- Pour les constructions principales à destination d'habitation dont la toiture présente deux pans ou plus, seuls la tuile de ton brun-rouge, l'ardoise ou les matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.
- Les fenêtres de toit devront être incorporés à la toiture.

Pour les annexes et les extensions :

- Pour les toitures d'annexes et d'extensions, l'aspect devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

Panneaux photovoltaïques :

- L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.
- Hormis pour les bâtiments agricoles, leur implantation devra respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée).

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- Les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur plein en maçonnerie. Sa hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
 - Soit d'un muret en maçonnerie surmonté d'un élément ajouré (grille simple, palissade en bois ou dans un autre matériaux). La hauteur des parties maçonnées ne devra pas excéder 0,90 m. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,70 m.
 - Soit composée d'une haie végétale pouvant être doublée d'un grillage. Sa hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Ces haies devront privilégier les essences locales.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les teintes des parties maçonnées, des éventuels éléments ajourés et/ou éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE annexé au présent règlement. Le blanc est également admis.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Les clôtures encadrant des activités éco-

nomiques pourront déroger à la règle de hauteur selon les besoins, notamment en terme de sécurité.

- La reconstruction à l'identique d'un mur existant et dérogeant à la règle de hauteur maximale est autorisée dans le cas où il présentait une qualité architecturale.

2. Règles communes à toutes les zones

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

Règle générale

- Tout nouveau projet devra tenir compte des éléments plantés pré-existants et rechercher au maximum leur conservation s'ils sont de qualité.
- Dans le cas de création de haies végétalisées, des haies champêtres mixtes, avec des essences locales, devront être réalisées.

Trames jardins

- Le règlement graphique identifie des secteurs de «Trames jardins» identifiés par le figuré :



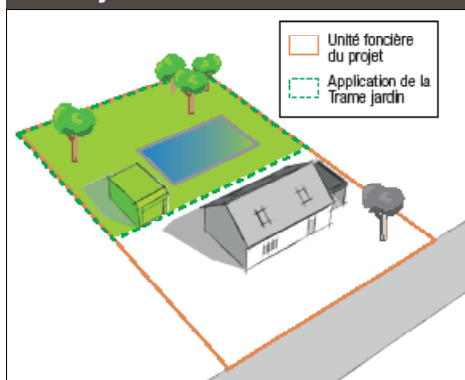
Trame jardin

- Dans les trames de jardins identifiées au règlement graphique, toute nouvelle construction principale de toute nature y est interdite.
- Seuls y sont autorisés les aménagements des espaces verts / publics et les annexes des habitations aux conditions cumulatives suivantes :
 - être implantée sur la même unité foncière que le bâtiment principal ;
 - ne pas dépasser un niveau limité à 4 mètres de hauteur au faîtage ;

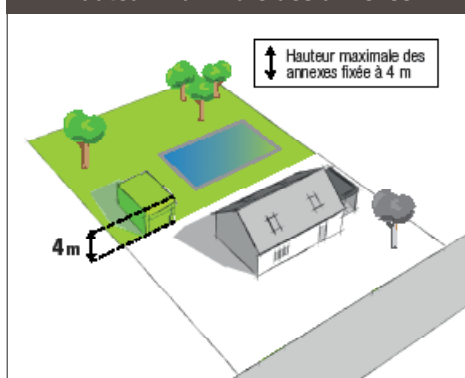
- respecter une emprise au sol maximale de 30 m² cumulée dans la zone d'implantation, hors piscine.

Illustration des règles applicables au sein des Trames jardins

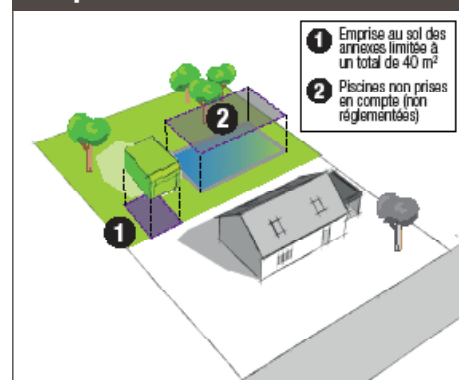
Trame jardin sur une même unité foncière



Hauteur maximale des annexes



Emprise au sol cumulée des annexes



Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le terrain d'assiette au sein de l'assiette foncière des projets
- Un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles devra être prévu.

Règle alternative

- Il peut être dérogé aux obligations fixées pour chaque zone dans le cadre de la réalisation d'annexes ou d'extensions des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires ou si elle n'est pas liée à une augmentation du nombre d'emplois ou de visiteurs.

2. Règles communes à toutes les zones

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

• Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait un plus grand risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Une largeur minimale de 3 mètres est fixée pour les chaussées.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations.
- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**
 - Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de

collecte facilement accessible.

Desserte par les réseaux

• Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit muni d'un dispositif de trop plein muni d'un clapet anti-retour pour éviter toute contamination du réseau public.

• Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.

Eaux usées non domestiques

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la

réglementation en vigueur.

• Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les eaux de surface y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- De plus, toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture....et autres usages aux logements (hors alimentation humaine).
- Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :
 - Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
 - Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Le rejet sur le domaine public devra être en accord avec le gestionnaire de voirie.

• Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).



III -

Dispositions applicables aux zones urbaines

3.1- Zone Ua

Caractéristiques de la zone Ua

(Présentation non-opposable)



Ua

Cette zone couvre le cœur historique et les parties anciennes du bourg de Magnac-Bourg et les parties anciennes du bourg ainsi que le hameau ancien de Les Champs.

L'organisation du bâti est caractérisée par des implantations à l'alignement, en ordre continu le long des voies, en mitoyenneté.

La vocation première de la zone est l'habitat mais comporte également un rôle marqué en matière de centralité commerciale et de services de proximité. Elle accueille également des services publics et d'intérêt collectif, des commerces de proximité, des services aux personnes, des bureaux, des artisans et d'une manière générale toute activités compatible avec le caractère urbain de la zone et participant à la vie du quartier et à l'affirmation d'une centralité de bourg.

Nb : La zone est concernée par un périmètre de protection des abords de Monument historique. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations ou sous destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les commerces de gros.
- Les industries, les entrepôts et centres de congrès et d'exposition.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- L'adaptation, les travaux, le changement de destination (vers une destination admise), la réfection ou l'extension des constructions existantes de quelque destination que ce soit autres que celles visées à l'article précédent sous condition de ne pas entraîner une aggravation de la non-conformité ni l'émergence de nuisances nouvelles pour les constructions attenantes.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration et de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous les régimes de l'enregistrement et de la déclaration à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Ua
Exploitation agricole et forestière		☒
Exploitation agricole		☒
Exploitation forestière		☒
Habitation		☐
Logement		☐
Hébergement		☐
Commerce et activité de service		☐
Artisanat et commerce de détail		☐
Restauration		☐
Commerce de gros		☒
Activités de service 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 assimilés		☐
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		☐
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		☒

☐	Destination autorisée	ASC : Admis sous conditions
☒	Destination interdite	A/E : Annexes et extensions uniquement

3.1- Zone Ua

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions principales et leurs extensions :

- Les constructions principales devront s'implanter à l'alignement.
- Un recul pourra être autorisé si le front bâti est assuré par :
 - Une annexe pérenne de plus de 20 m² d'emprise au sol.
 - Un mur plein en maçonnerie couvrant l'intégralité de la limite entre l'unité foncière et le domaine public (exception faite des ouvertures).

Pour les annexes :

- Les annexes pourront s'implanter librement par rapport à l'emprise du domaine public.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales et leurs extensions :

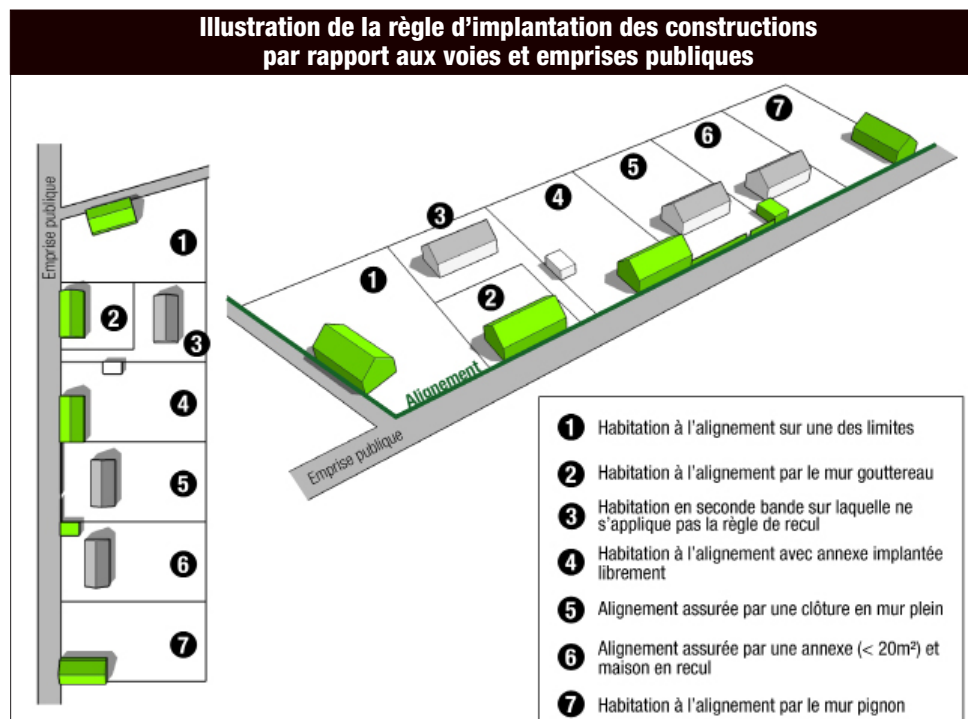
Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives latérales.
- Soit sur une seule des limites séparatives latérales. Dans ce cas, une distance minimale de retrait (R) calculée de tout point de la construction à édifier au

point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être respectée. Cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H) de ladite construction ($R = H / 2$) ni être inférieure à 3 mètres ($R > 3$ m).

Pour les annexes :

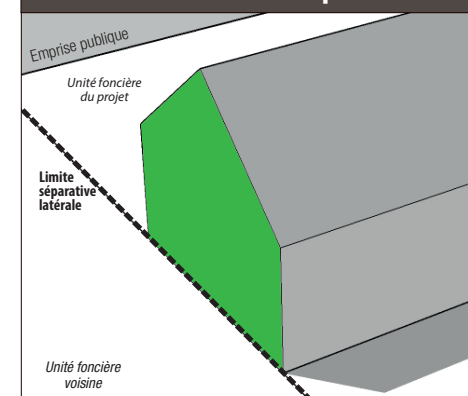
- Les annexes doivent être implantées :
 - Soit sur une des limites séparatives,
 - Soit en retrait. Dans ce cas de figure, elle devra respecter un retrait minimal de 1,5 m.



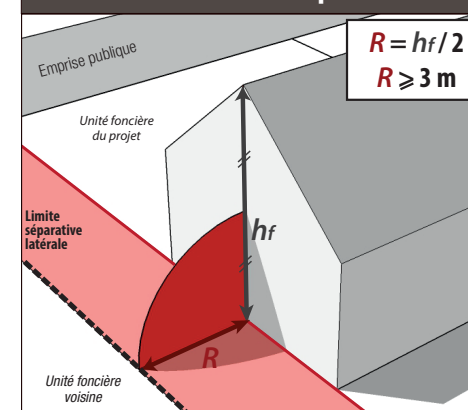
- Les piscines doivent s'implanter en retrait. La distance calculée en tout point de la margelle devra respecter une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Sur les deux limites séparatives



Sur une des limites séparatives



3.1- Zone Ua

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à destination de commerces de détail, les entrepôts et les locaux d'artisanat :

- Il est fixé une surface de plancher totale maximale de 400 m².

Pour les autres destinations admises :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

• Hauteur des constructions

Pour les constructions principales :

Règle générale

- Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).
- La hauteur ne pourra excéder :
 - 12 m au faîtage ;
 - 10 m à l'égout de toit et pour les toitures terrasses.

Règle Alternative

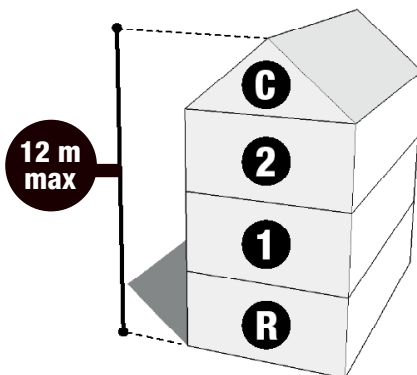
- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, hors annexes.

Pour les annexes et extensions :

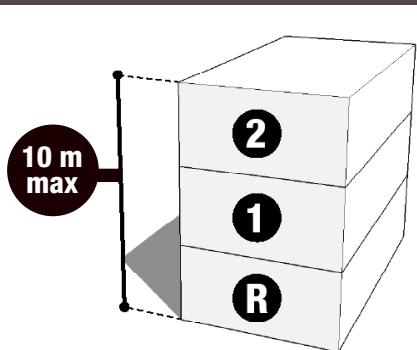
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Illustration de la règle de hauteur

Hauteur au faîtage



Hauteur à l'égout de toit / toiture terrasse



3.2- Zone Ub

Caractéristiques de la zone Ub

(Présentation non-opposable)



Cette zone couvre les secteurs à dominante d'habitat. Elle correspond principalement aux extensions plus ou moins récentes du bourg et des principaux secteurs bâtis ou hameaux.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Nb : La zone est, pour sa partie proche du cœur de bourg, concernée par un périmètre de protection des abords de Monument historique. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations ou sous destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les commerces de gros.
- Les industries, les entrepôts et centres de congrès et d'exposition.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- L'adaptation, les travaux, le changement de destination (vers une destination admise), la réfection ou l'extension des constructions existantes de quelque destination que ce soit autres que celles visées à l'article précédent sous condition de ne pas entraîner une aggravation de la non-conformité ni l'émergence de nuisances nouvelles pour les constructions attenantes.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration et de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous les régimes de l'enregistrement et de la déclaration à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Ub
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service 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 assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
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		

	Destination autorisée	ASC : Admis sous conditions
	Destination interdite	A/E : Annexes et extensions uniquement

3.2- Zone Ub

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions principales et leurs extensions :

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

Règle Alternative

- Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions principales voisines si celles-ci dérogent à la règle.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'emprise du domaine public.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

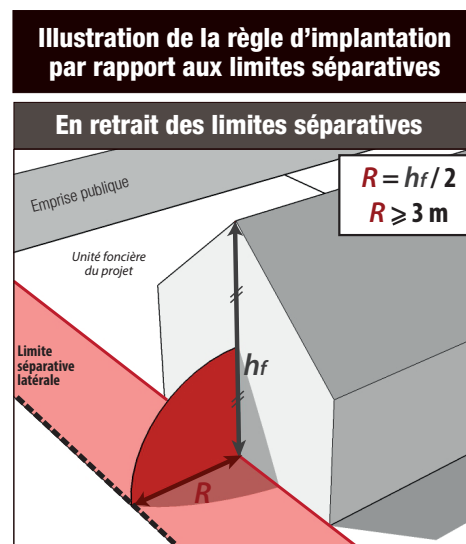
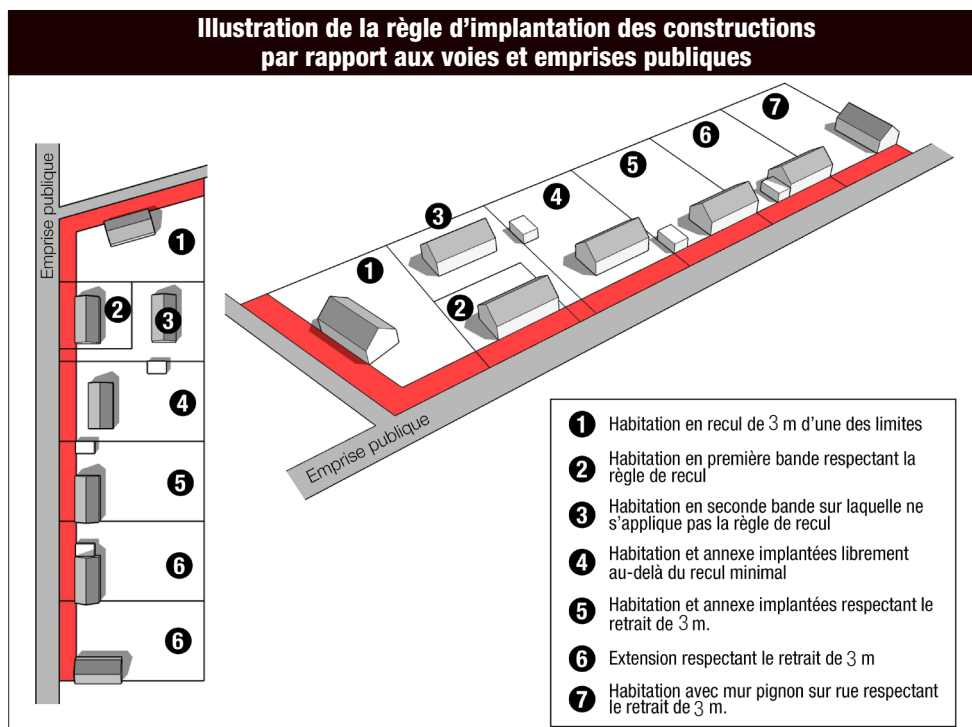
Pour les constructions principales et leurs extensions :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Une distance minimale de retrait (R) calculée de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être respectée. Cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H) de ladite construction ($R = H / 2$) ni être inférieure à 3 mètres ($R > 3 \text{ m}$).

Pour les annexes :

- Les annexes doivent être implantées :
 - Soit sur une des limites séparatives,
 - Soit en retrait. Dans ce cas de figure, elle devra respecter un retrait minimal de 1,5 m.
- Les piscines doivent s'implanter en retrait. La distance calculée en tout point de la margelle devra respecter une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.



3.2- Zone Ub

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions relevant des commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire :

- Il est fixé une surface de plancher totale maximale de 400 m².

Pour les constructions d'habitation :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

• Hauteur des constructions

Pour les constructions principales et leurs extensions :

Règle générale

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).
- La hauteur ne pourra excéder :
 - 9 m au faîtage ;
 - 7,5 m à l'égout de toit et pour les toitures terrasses.

Règle Alternative

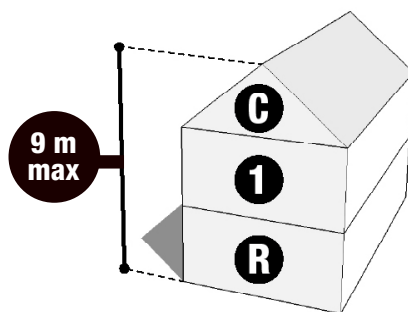
- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, hors annexes.

Pour les annexes :

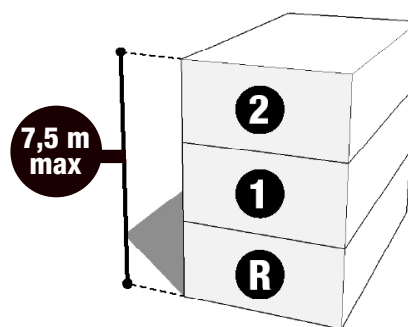
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Illustration de la règle de hauteur

Hauteur au faîtage



Hauteur à l'égout de toit / toiture terrasse



3.3- Zone Ux

Caractéristiques de la zone Ux

(Présentation non-opposable)



Cette zone encadre les zones d'activités économiques du territoire.

Elle vise à promouvoir le développement économique et constitue un site d'implantation privilégié pour les entreprises, notamment celles susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec les tissus résidentiels.

Elle comprend deux secteurs de zone :

- Les secteurs Ux1 : destinés à encadrer les implantations existantes et notamment la Zone d'Activités Économiques du Grand Chêne existante au nord de la commune ainsi que plusieurs implantations économiques en place au sein ou à proximité du bourg.
- Le secteur Ux2 : destiné plus spécifiquement à l'encadrement de l'extension récente du Grand Chêne en cours de commercialisation. L'objectif est faciliter l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

Pour l'ensemble de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Les hébergements hôteliers et touristiques.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Pour l'ensemble de la zone :

- L'adaptation, les travaux, le changement de destination (vers une destination admise), la réfection ou l'extension des constructions existantes de quelque destination que ce soit autres que celles visées à l'article précédent sous condition de ne pas entraîner une aggravation de la non-conformité ni l'émergence de nuisances nouvelles pour les constructions attenantes.

En secteur Ux1 :

- Les logements sont autorisés sous conditions d'être nécessaires à la direction ou à la surveillance des locaux, et d'être intégrés au volume du bâtiment d'activité autorisé sans pouvoir en être dissociés.

En secteur Ux2 :

- Les logements sont autorisés sous conditions d'être liés à la direction ou nécessaires à la surveillance des locaux.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ux1	Ux2
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation	ASC	ASC
Logement	ASC	ASC
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service 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 assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
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		

	Destination autorisée	ASC : Admis sous conditions
	Destination interdite	A/E : Annexes et extensions uniquement

3.3- Zone Ux

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

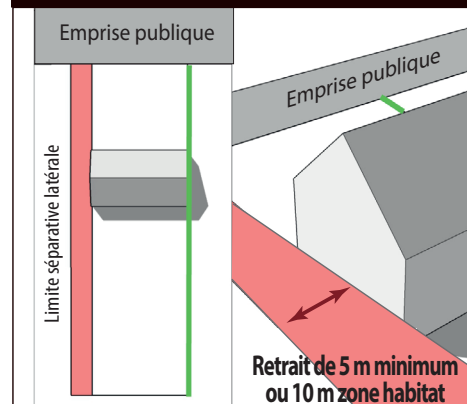
- Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimal de 5 mètres.
- Si la parcelle jouxte une zone d'habitat, la construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Règle alternative

- Lorsque la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation de la construction peut éventuellement se faire sur une limite

séparative, dans la continuité du bâti existant dans la mesure où celui-ci est déjà sur borne, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site exemple : configuration atypique de la parcelle.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

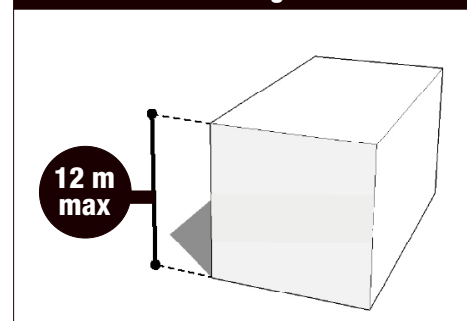


Volumétrie

• Hauteur des constructions

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

Illustration de la règle de hauteur



Qualité architecturale

• Caractéristiques architecturales des façades

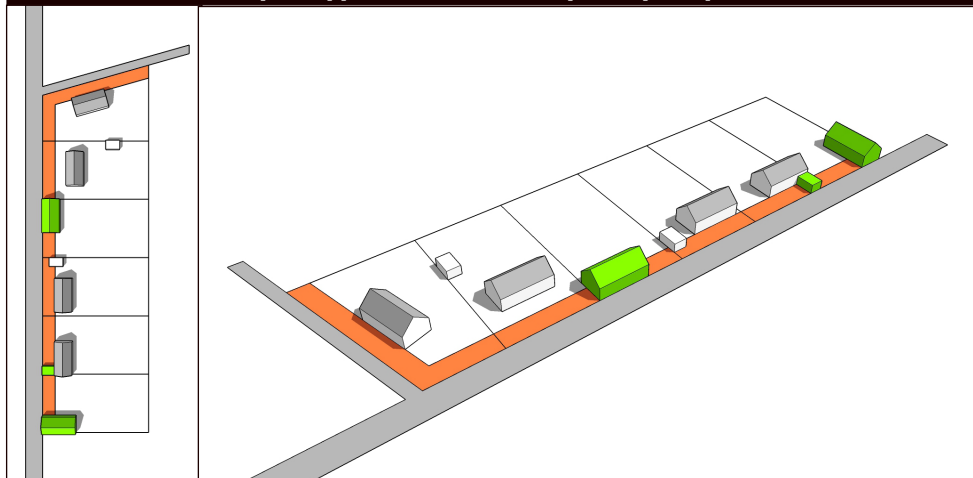
- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.
- En cas d'utilisation de bardages en tôles, ceux-ci devront être prélaqués.

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

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

- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



3.4- Zone Ut

Caractéristiques de la zone Ut (Présentation non-opposable)



Cette zone couvre les secteurs où se concentrent les implantations touristiques et de manière général toutes activités concourant au service à destination des visiteurs.

L'objectif de la zone est de permettre la poursuite, l'adaptation et le développement des activités touristiques.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- L'hébergement.
- Le commerce de gros et les cinémas.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les logements s'ils sont nécessaires à la surveillance du site touristique ou s'il s'agit correspondent d'hébergement touristique.
- L'artisanat et commerces de détail et les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont autorisés à condition de participer à la valorisation touristique du site.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ut
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	ASC
Logement	ASC
Hébergement	
Commerce et activité de service	ASC
Artisanat et commerce de détail	ASC
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
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	

	Destination autorisée	ASC : Admis sous conditions
	Destination interdite	A/E : Annexes et extensions uniquement

3.4- Zone Ut

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 3 m.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

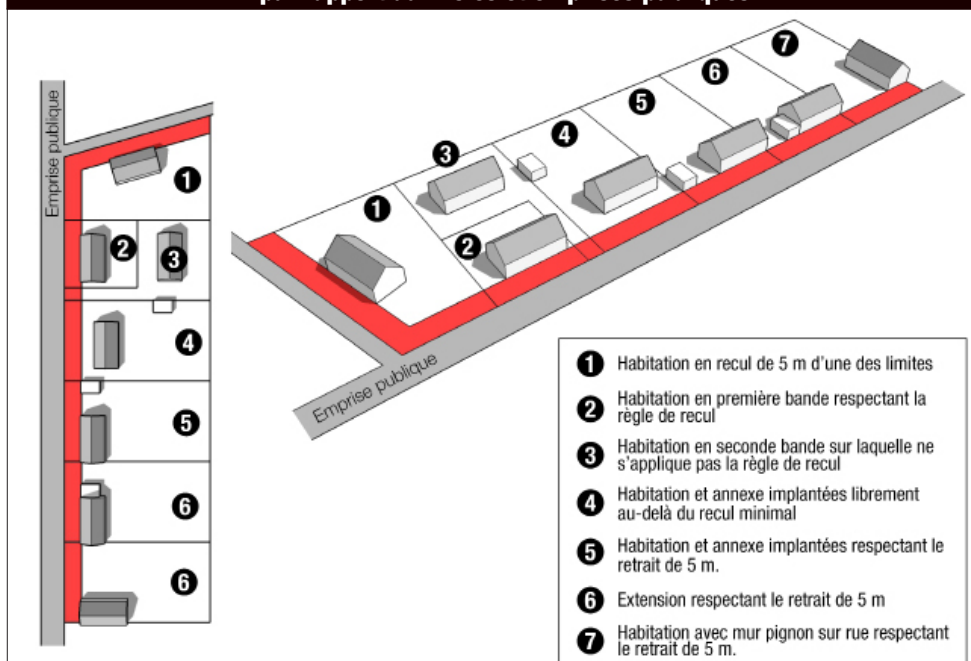
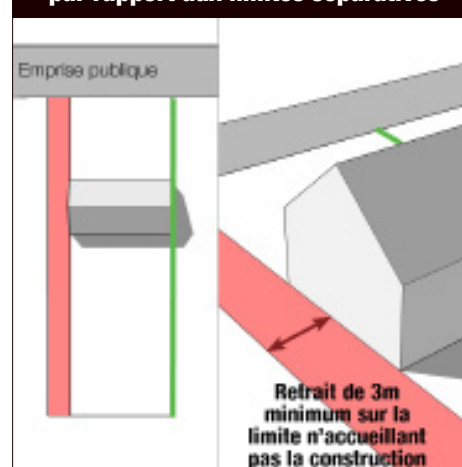


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

- La surface cumulée des constructions ne pourra être supérieure à 15 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

• Hauteur des constructions

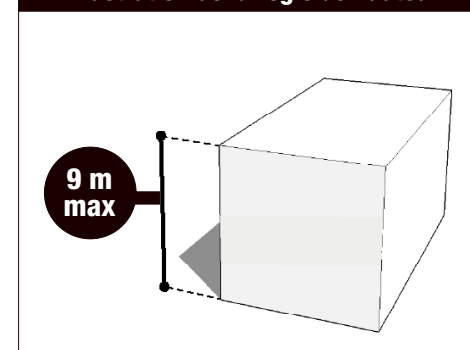
Pour les constructions principales :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

Pour les annexes et extensions :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 6 m.

Illustration de la règle de hauteur



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

• Coefficient de Biotope

- Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 50 % des parties non-bâties de l'unité foncière.

3.6- Zone Ue

Caractéristiques de la zone Ue (Présentation non-opposable)



Cette zone couvre les principaux sites d'équipements publics présents sur le territoire communal.

L'objectif de la zone est d'offrir une souplesse réglementaire nécessaire à la prise en compte des caractéristiques spécifiques aux équipements publics et d'intérêt collectif afin de promouvoir leur maintien, leurs évolutions voir leur développement.

Nb : La zone est, pour sa partie proche du cœur de bourg, concernée par un périmètre de protection des abords de Monument historique. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les Commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les logements sont autorisés sous conditions d'être nécessaires à la direction ou à la surveillance des locaux, et d'être intégrés au volume du bâtiment d'activité autorisé sans pouvoir en être dissociés.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ue
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	ASC
Logement	ASC
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service 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 assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
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	

	Destination autorisée	ASC : Admis sous conditions
	Destination interdite	A/E : Annexes et extensions uniquement

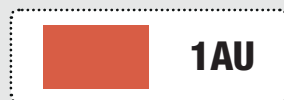
The background of the slide is a light gray map of a city grid. A red rectangular box is overlaid on the map, containing the text 'IV - Dispositions applicables aux zones à urbaniser'.

IV -

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

4.1 - Zone 1AU

Caractéristiques de la zone 1AU (Présentation non-opposable)



Cette zone couvre les secteurs destinés être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme à destination principale d'habitat.

Ces secteurs disposent de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate, dans des capacités suffisantes pour desservir les constructions futures.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs 1AU visent à définir et encadrer les conditions d'aménagement, d'équipement et les constructions dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Nb : La zone est, pour sa partie proche du cœur de bourg, concernée par un périmètre de protection des abords de Monument historique. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces et activités de services.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations sont autorisées sont autorisées à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables aux secteurs.
- Les constructions et installations sont admises dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		1AU
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service 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 assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
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		

Destination autorisée ASC : Admis sous conditions
 Destination interdite A/E : Annexes et extensions uniquement

4.1- Zone 1AU

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions principales et leurs extensions :

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul supérieur ou égal à 3 m.

Règle Alternative

- Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions principales voisines si celles-ci dérogent à la règle.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'emprise du domaine public.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales et leurs extensions :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Une distance minimale de retrait (R) calculée de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être respectée. Cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H) de ladite construction ($R = H / 2$) ni être inférieure à 3 mètres ($R > 3 \text{ m}$).

Pour les annexes :

- Les annexes doivent être implantées :
 - Soit sur une des limites séparatives,
 - Soit en retrait. Dans ce cas de figure, elle devra respecter un retrait minimal de 1,5 m.

- Les piscines doivent s'implanter en retrait. La distance calculée en tout point de la margelle devra respecter une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

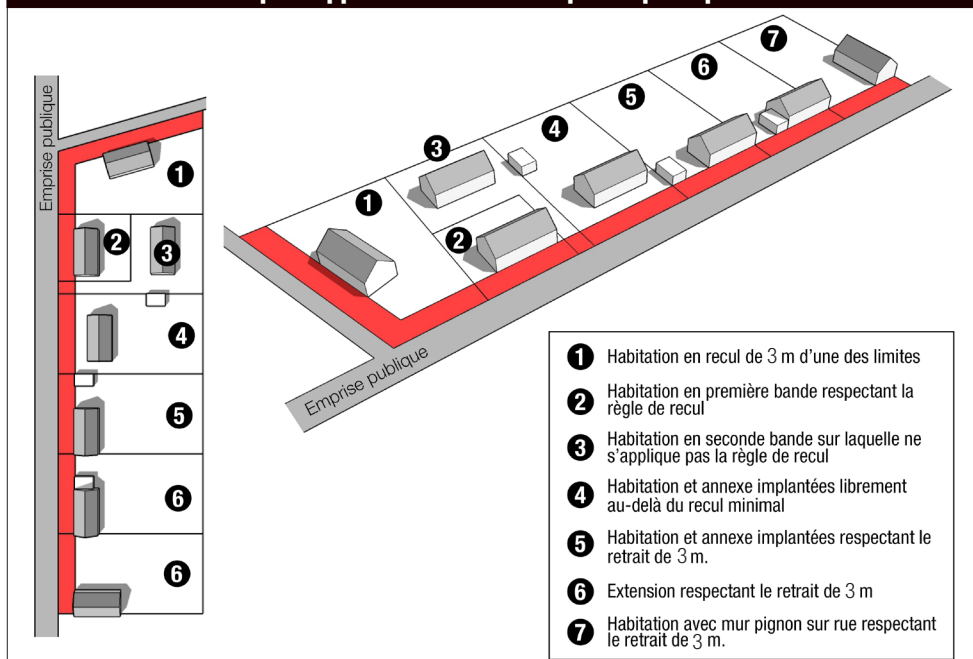
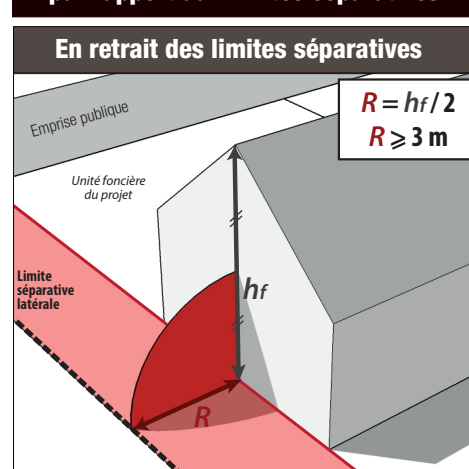


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



4.1 - Zone 1AU

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

• Hauteur des constructions

Pour les constructions principales :

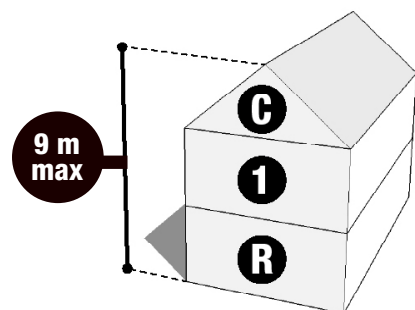
- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + C).
- La hauteur ne pourra excéder 6 m.

Pour les annexes et extensions :

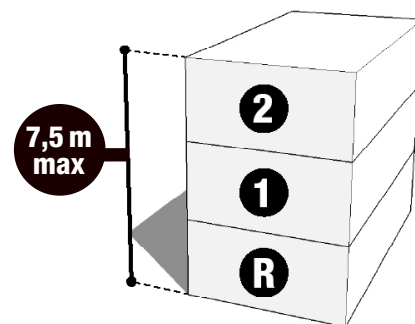
- La hauteur des extensions ne pourra être supérieure à celle de la construction principale.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Illustration de la règle de hauteur

Hauteur au faîtage



Hauteur à l'égout de toit / toiture terrasse



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

• Coefficient de Biotope

- Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 50 % des parties non-bâties de l'unité foncière.

Stationnement

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² ;
 - pour les constructions autre que celles à vocation d'habitat, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination.

The background of the slide is a light gray map of a city grid. A red rectangular box is overlaid on the map, containing the text 'V - Dispositions applicables aux zones Agricoles'.

V -

**Dispositions applicables aux
zones Agricoles**

5.1- Zone A

Caractéristiques de la zone A

(Présentation non-opposable)



Cette zone encadre les terres vouées à l'agriculture. Ces secteurs, équipés ou non, doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est inconstructible de fait à l'exception des bâtiments agricoles.

Elle comporte des bâtiments d'habitation sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des possibilités d'évolution pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions principales d'habitation, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations forestières.
- Les hébergements.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'arts et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.
- Autres équipements recevant du public.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations des exploitations agricoles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole et de ne pas engendrer de risques ou nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- 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.
- Les nouvelles constructions, les annexes et les extensions d'habitation à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construites sur le site d'exploitation.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		A
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		A/E
Logement		A/E
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service 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 assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
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		

Destination autorisée ASC : Admis sous conditions
 Destination interdite A/E : Annexes et extensions uniquement

5.1- Zone A

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit respecter un recul :
 - de 15 m minimum par rapport aux routes départementales et nationales.
 - de 10 m minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 m.
- Cette distance minimale est portée à 10 m si la parcelle jouxte une zone d'habitat.

Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les constructions d'habitation :

- Les annexes des habitations devront être implantées (pour tout point de façades) à une distance maximale de 30 m de la construction principale (au point de façade le plus proche).
- Pour les abris pour animaux (annexes légères d'une emprise au sol inférieure à 20 m²) ceux-ci devront respecter une distance maximale de 40 m de la construction principale (pour au moins un point de façade).

Pour les constructions agricoles :

- Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal ou les autres constructions agricoles préexistantes.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

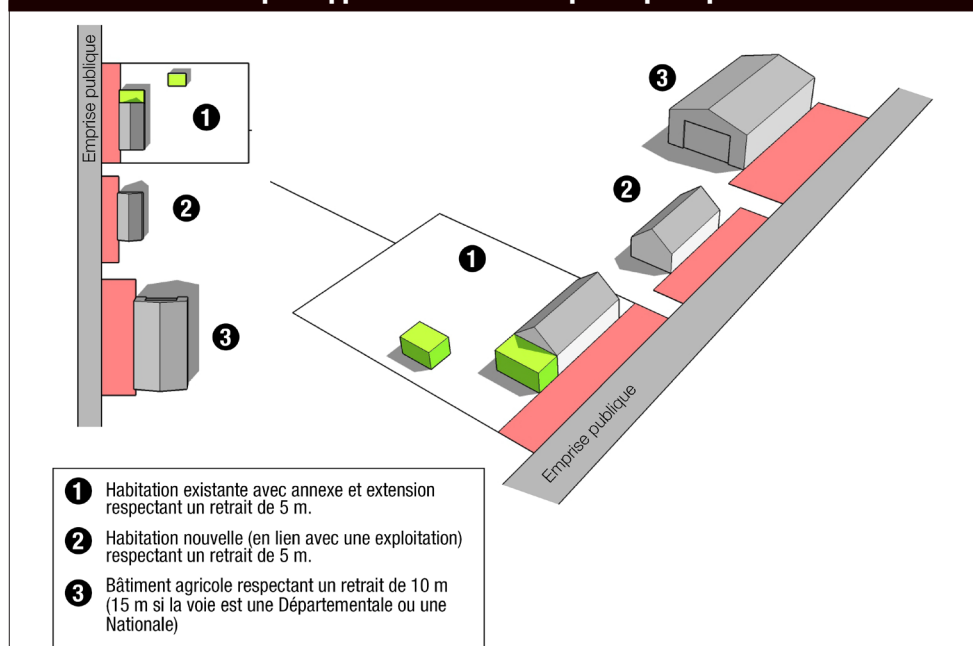
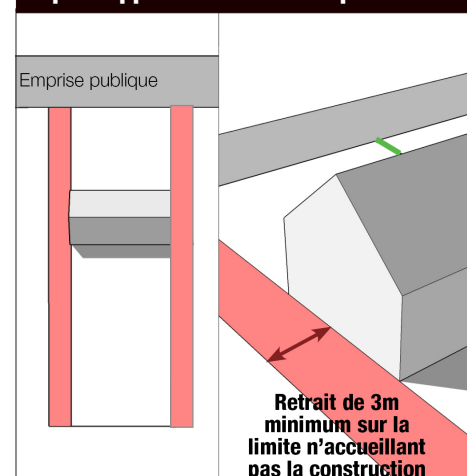


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



5.1- Zone A

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions d'habitation existantes :

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions agricoles :

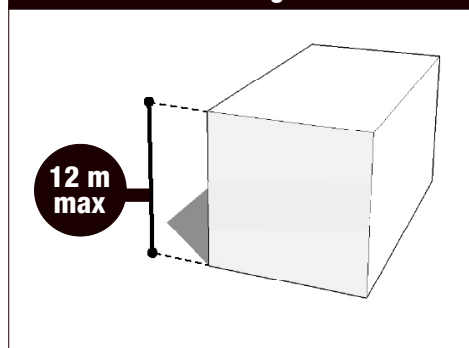
- Il n'est pas fixé de règle.

• Hauteur des constructions

Pour les constructions agricoles :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m.
- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

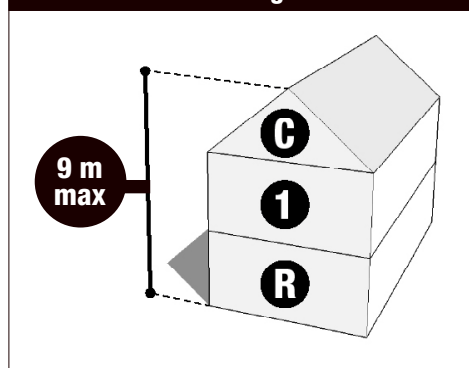
Illustration de la règle de hauteur



Pour les constructions d'habitation :

- Pour les constructions principales, le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C). La hauteur ne pourra excéder 9 m.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Illustration de la règle de hauteur



Qualité architecturale

• Caractéristiques architecturales des façades

Pour les constructions agricoles :

- En cas d'utilisation de bardages en tôles, ceux-ci devront être prélaqués.

5.2- Zone At

Caractéristiques de la zone At

(Présentation non-opposable)



Cette zone correspond à un secteur de tailles et de capacité d'accueil limitées à destination d'hébergement touristique et de restauration situés dans un contexte agricole.

L'objectif des règles applicables est de permettre le maintien et les évolutions (extensions et annexes) de ces activités voir, lorsque la délimitation du zonage le permet, l'implantation de nouvelles constructions en complément de celles existantes.

Les dispositions réglementaires visent à assurer des conditions d'aménagement favorables à l'insertion des projets dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- L'hébergement.
- L'artisanat et commerce de détail, le commerce de gros et les cinémas.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'arts et de spectacle et les autres équipements recevant du public.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les logements s'ils sont nécessaires à la surveillance du site touristique.
- La restauration et les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition de participer à la valorisation touristique du site.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		At
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		ASC
Logement		ASC
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		ASC
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		ASC
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
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		

	Destination autorisée	ASC : Admis sous conditions
	Destination interdite	A/E : Annexes et extensions uniquement

5.2- Zone At

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Compte-tenu des besoins fonctionnels, esthétique, paysager et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal ou les autres constructions agricoles préexistantes.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

- La surface cumulée des constructions ne pourra être supérieure 10 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone.
- L'emprise au sol maximale est limitée à 50 m² par construction.

Règle alternative

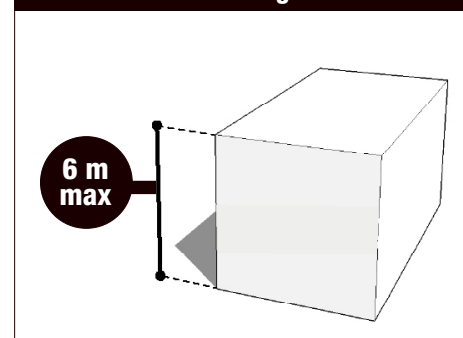
- Des adaptations de l'emprise au sol pourront être admises pour la construction des équipements et installations communes (sanitaires, accueil, secrétariat, etc.), la restauration et les équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

- **Hauteur des constructions**

Pour les annexes :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 6 m.

Illustration de la règle de hauteur



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- **Coefficient de Biotope**

- Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 80 % des parties non-bâties de l'unité foncière.

- **Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement. Quand leur abatage est nécessaire, il est fixé l'obligation de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

The background of the slide is a light gray map. It features a dense grid of white lines representing city streets, particularly on the left side. To the right of the grid, there are irregular, darker gray shapes representing natural areas or parks. A dashed line, possibly a railway or a specific route, winds through the map from the top left towards the bottom right.

VI -

Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestieres

6.1- Zone N

Caractéristiques de la zone N (Présentation non-opposable)



Cette zone encadre les espaces naturels ou présentant un intérêt paysager ou écologique.

Cette zone est inconstructible de fait à l'exception des bâtiments agricoles, sylvicoles et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Elle comporte des bâtiments d'habitation sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des possibilités d'évolution pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions principales d'habitation, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'arts et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations des «Exploitations agricoles» à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole et de ne pas engendrer de risques ou nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- 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.
- Les nouvelles constructions, les annexes et les extensions d'habitation à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construites sur le site d'exploitation.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		N
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		A/E
Logement		A/E
Hébergement		X
Commerce et activité de service		X
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hébergement hôtelier et touristique		X
Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
Salles d'art et de spectacles		X
Équipements sportifs		X
Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		X
Industrie		X
Entrepôt		X
Bureau		X
Centre de congrès et d'exposition		X

Destination autorisée ASC : Admis sous conditions
 Destination interdite A/E : Annexes et extensions uniquement

6.1- Zone N

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

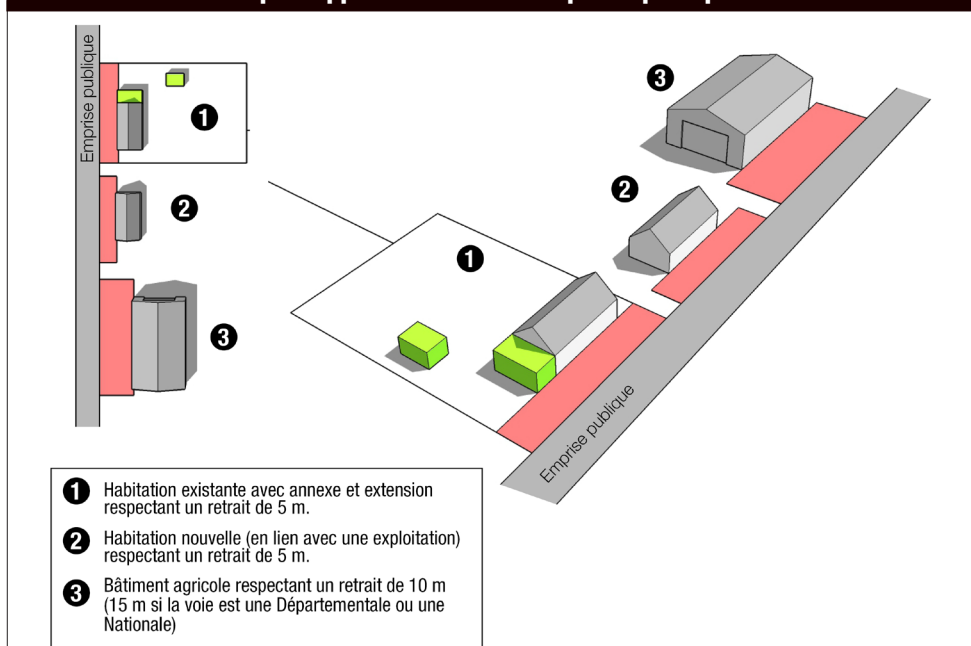
Pour les constructions agricoles et forestières :

- Toute construction doit respecter un recul :
 - de 15 m minimum par rapport aux routes départementales et nationales.
 - de 10 m minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

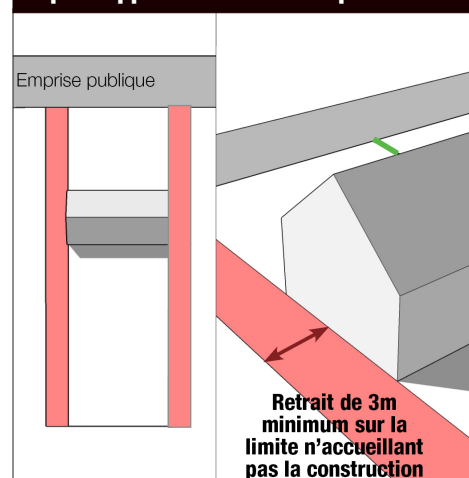
Pour les constructions agricoles et forestières :

- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 m.
- Cette distance minimale est portée à 10 m si la parcelle jouxte une zone d'habitat.

Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les constructions d'habitation :

- Les annexes des habitations devront être implantées (pour tout point de façades) à une distance maximale de 30 m de la construction principale (au point de façade le plus proche).
- Pour les abris pour animaux (annexes légères d'une emprise au sol inférieure à 20 m²) ceux-ci devront respecter une distance maximale de 40 m de la construction principale (pour au moins un point de façades).

Pour les constructions agricoles et forestières :

- Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal ou les autres constructions agricoles préexistantes.

6.1 - Zone N

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions d'habitation existantes :

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions agricoles :

- Il n'est pas fixé de règle.

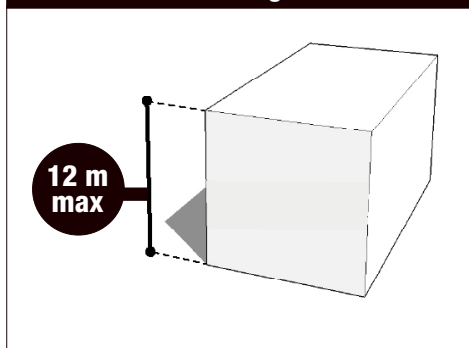
• Hauteur des constructions

Règle principale

Pour les constructions agricoles et forestières :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m.
- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

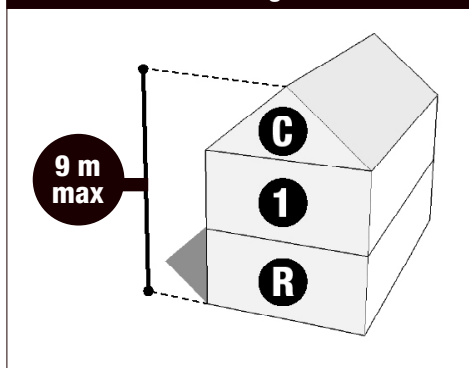
Illustration de la règle de hauteur



Pour les constructions d'habitation :

- Pour les constructions principales, le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C). La hauteur ne pourra excéder 9 m.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Illustration de la règle de hauteur



Règle alternative

- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques aux équipements publics ou d'intérêt collectif et notamment les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable (aérogénérateurs, postes électriques, mât de mesure...) sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

Qualité architecturale

• Caractéristiques architecturales des façades

Pour les constructions agricoles et forestières :

- En cas d'utilisation de bardages en tôles, ceux-ci devront être prélaqués.

6.2- Zone Np

Caractéristiques de la zone Np

(Présentation non-opposable)



La zone Np couvre les zones naturelles et forestières présentant un enjeu important pour la qualité environnementale, écologique et/ou paysagère du territoire communal.

Elle concerne notamment les continuités écologiques (les trames vertes et bleues), ainsi que certains milieux sensibles comme les zones humides, les périmètres de protection de captage en eau potable, les périmètres de protection environnementaux, etc.

Le règlement applicable à la zone Np garantit l'inconstructibilité de ces espaces dans le but de contribuer à la protection de ces milieux naturels à fort enjeux environnementaux.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions de toutes destinations sont interdites.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les installations et aménagements, sans constructions, d'activités de loisirs ou de sport ayant trait à la nature (cheminements piétonniers et cyclables, mobiliers destinées à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune, etc.), ne portant pas atteinte aux milieux naturels environnants.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Np
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service 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 assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
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	

	Destination autorisée	ASC : Admis sous conditions
	Destination interdite	A/E : Annexes et extensions uniquement

The background of the slide is a light gray map of a city grid. The grid consists of numerous white lines representing streets, forming a complex pattern of squares and rectangles. Some areas are shaded in a slightly darker gray, possibly representing parks or undeveloped land. A red banner with white text is overlaid on the map.

VII -

Annexes

7.1- Lexique

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

- 1. Exploitation agricole et forestière**
- 2. Habitation**
- 3. Commerce et activités de service**
- 4. Équipements d'intérêt collectif et services publics**
- 5. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1. Pour la destination «*exploitation agricole et forestière*» : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2. Pour la destination «*habitation*» : logement, hébergement ;
3. Pour la destination «*commerce et activités de service*» : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4. Pour la destination «*équipements d'intérêt collectif et services publics*» : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administra-

tions publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5. Pour la destination «*autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire*» : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les annexes et extensions sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal (construction principale). Il en est de même pour les locaux accessoires.

Dans le cas où un changement de destination ou de sous-destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble, et qu'un permis de construire est nécessaire, le contrôle sera opéré sur la base des 20 sous-destinations de constructions prévues à l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un changement de destination sans modification des structures porteuses ou de la façade, au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme, une déclaration préalable est exigée.

Dans le cas d'un changement de sous destination au sein d'une même destination sans modification des structures porteuses ou de la façade, il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme requise. Toutefois, les porteurs de projets sont, dans cette hypothèse, toujours

tenus de respecter les dispositions prévues par le document d'urbanisme.

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des engins permettant l'exploitation forestière.

Habitation

- Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Les logements recouvrent notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- Les «résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs» (par exemple les yourtes) ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'ar-

ticle D 324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisées, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, les résidences hôtelières à vocation sociale... Elle recouvre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

7.1- Lexique

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Par exemple, les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. On retrouve également les boulangeries, charcuteries, poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1966 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour

la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination inclut les professions libérales (avocat, architecte, médecin...), les assurances, les banques, les agences immobilières, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sports privées, les spas...

- Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts. Cette sous-destination recouvre également :
 - les résidences de tourisme ;
 - les villages résidentiels de tourisme ;
 - les villages et maisons familiales de vacances...On y trouve également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
- Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Exemple : mairie, préfecture, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers...
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les éta-

blissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Salle d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage, les locaux d'association, de syndicat, etc.

7.1- Lexique

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- **Industrie** : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (maçonnerie, menuiserie, peinture...). Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1966 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- **Entrepôt** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à

l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Exemple : parcs d'exposition, parcs d'attraction, les zéniths.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
EXPLOITATION AGRICOLE : Recouvre l'ensemble des bâtiments concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale notamment celles destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes. Sur la base du critère de « nécessité » peut être autorisé : - le logement de l'agriculteur ; - l'hébergement touristique à la ferme ; - les constructions pour la vente directe des produits de l'exploitation.	EXPLOITATION FORESTIÈRE : Comprend les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Recouvre également les maisons forestières . Attention ne recouvre pas les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire. Les scieries sont considérées comme une Industrie .
HABITATION	
LOGEMENT : Englobe les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou occasionnel : les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également : - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourte) ; - les chambres d'hôtes (limitées à 5 chambres + capacité max de 15 personnes) ; - les meublés de tourisme si pas de prestations hôtelières	HEBERGEMENT : Recouvre les constructions principalement à vocation sociale destinées à héberger un public spécifique dans des résidences ou foyers avec service : - hébergement des étudiants (CROUS) ; - foyers de travailleurs ; - EHPAD, maison de retraite ; - CHRS, CADA, etc.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL Recouvre tous les commerces de détail (épicerie, super/hypermarchés). Elle inclut également les artisans pratiquant une activité commerciale de vente de biens (boulangers, charcutiers) ainsi que de services (cordonniers, coiffeurs). Un concessionnaire automobile est un commerce.	RESTAURATION : Recouvre la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale . N'inclut pas les restaurants administratifs ou scolaires réputés être indissociables de l'équipement ou du bâtiment ayant la même sous-destination.
COMMERCE DE GROS S'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : METRO, grossistes).	ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE S'applique aux professions libérales (avocat, architecte, médecin) ainsi qu'à toutes les constructions permettant l' accomplissement de prestations de service (assurance, banques, agences immobilières, agence de location de véhicules, de matériel, showroom, magasin de téléphonie mobile).
HEBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE S'applique à tous les hôtels ainsi que les prestations hôtelières (au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception). Recouvre également l'ensemble des constructions à vocation touristique : - les résidences de tourisme ; - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances . Recouvre également les terrains de campings , ainsi que les habitations légères de loisirs , les parcs résidentiels de loisirs et les locaux destinés au fonctionnement (bureau, sanitaire).	CINEMA : S'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
LOCAUX ET BUREAUX ACCueillant DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ex : Mairie, Préfecture, commissariat, caserne pompier, URSSAF, SNCF, etc.	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle ainsi que celles concourant à la production d'énergie . Ex : fourrière, stations d'épuration + production énergies reversées dans réseaux publics de distribution : éolienne, champ panneaux photovoltaïque
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE Recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement , de formation, les hôpitaux , équipements collectifs des services sociaux...	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
EQUIPEMENTS SPORTIFS Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive : stades, piscines, gymnases .	AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
INDUSTRIE Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgiques...).	ENTREPOT Recouvre les stockages des biens ou de logistique.
BUREAU Recouvre les sièges sociaux des entreprises privées ainsi que leurs différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant : palais et parcs d'expositions, zéniths...

7.1- Lexique

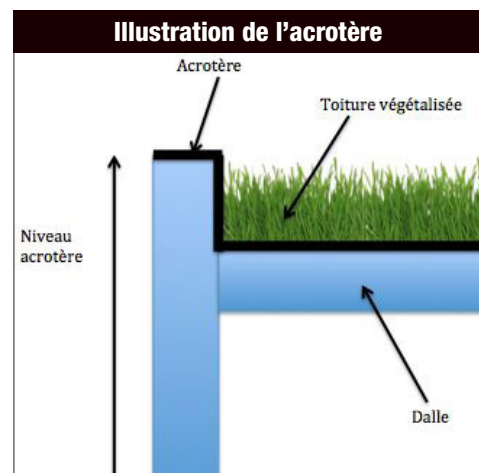
ARTICLE 2 : DÉFINITIONS ET PRÉCISIONS SUR L'APPLICATION DES RÈGLES

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution du projet soumis à permis de construire.

Aire de propreté / Point de collecte

Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (figure sur les documents graphiques du PLU), soit d'un plan d'alignement (qui figure en annexe du PLU).

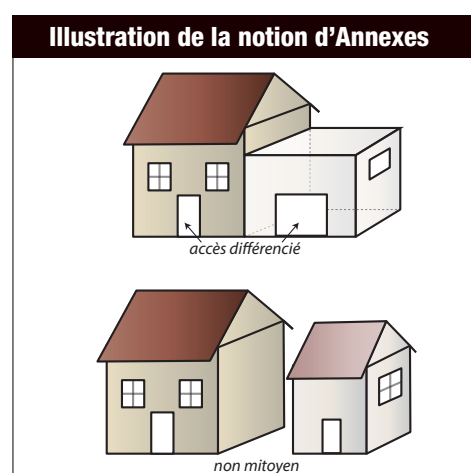
Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie soit en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie). L'autre ou les autres limites doivent être considérées comme des limites séparatives latérales.

Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Annexe

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



Exemple d'annexes pour une habitation : garage, abri de jardin, abri vélos, bûcher, local d'ordures ménagères, local technique... ;

Arbre tige et de haute tige

Arbre caractérisé par un tronc ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,5 m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur minimum 2,5 m.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment agricole

L'obtention d'un permis de construire pour un bâtiment agricole dépend de sa destination et de son caractère nécessaire pour l'accomplissement d'une activité. La délivrance d'une autorisation d'urbanisme se fait donc par dérogation, puisque l'article L. 311-1 du Code rural exclu toutes édifications et installations de bâtiments dans une zone agricole.

Seules les installations agricoles suivantes sont admises au titre du PLU :

- Stockage ou transformation de production ;
- Stockage de matériels agricoles ;
- Elevage et abri d'animaux ;
- Lieu de valorisation agricole ;
- Silos, ateliers, cuves, hangars ;
- Hangars, auvents, couvertures ;
- Locaux de traite, stockage d'aliments, logis de bêtes ;

7.1- Lexique

- Espaces de vente, d'exposition et de tourisme agricole.

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'urbanisme.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler. Cette pratique est réglementée aux articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'urbanisme.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations (ou sous-destination) de construction. Soit le changement est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire. Soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Clôture

Une clôture est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public).

Coefficient de biotope par Surface (CBS) / Coefficient d'Espaces Verts

Le coefficient d'espaces verts (ou biotope) est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre.

Combles

Super-structure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspond à ce volume coupé par un pan de toiture.

Construction

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage rem-

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

Construction légère

Construction ne comportant pas de fondation ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables. (Ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL)

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Domaine privé

L'article L.2211-1 alinéa 2 du CGPPP (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) range directement dans le domaine privé les chemins ruraux, les bois et forêts, les immeubles à usage de bureaux ainsi que les réserves foncières des personnes publiques.

Domaine public

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'État ou à des collectivités territoriales mis à disposition du public ou affectés à un service public. Le domaine public est soumis au régime du droit administratif et relève des juridictions administratives. Le domaine public peut aussi bien être constitué d'immeubles que d'éléments naturels (domaine public forestier).

Selon l'art. L.52 du Code du domaine de l'Etat, les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture (aussi appelé gouttière). Élément permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Éléments techniques

Ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc. . . .

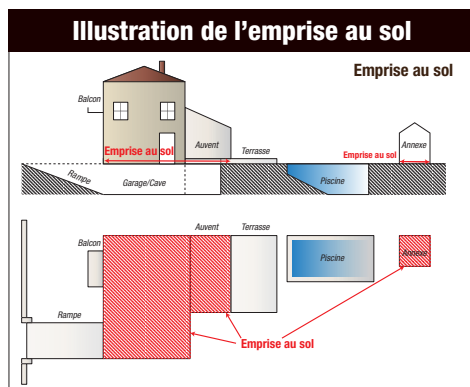
7.1- Lexique

Emplacements réservés

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrage public d'infrastructure ou de superstructure, installation d'intérêt général, espace vert, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprise publique

Les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limite de ces emprises sont celles définies en limite séparative.

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

Espace vert

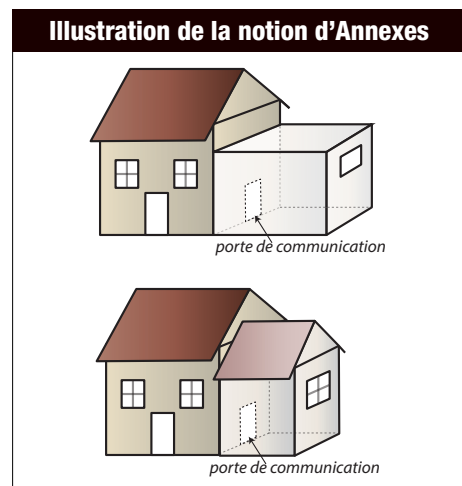
Les espaces verts sont définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension

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



Façade – pignon

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

La façade principale d'une construction est celle où se situe l'entrée principale du bâtiment et ayant le linéaire le plus long. Les façades secondaires sont les façades parallèles à la façade principale. Les façades perpendiculaires à la façade principale sont appelées pignons, ils sont plus étroits et comprennent généralement moins d'ouverture.

Gabarit

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

Habitations légères de loisirs

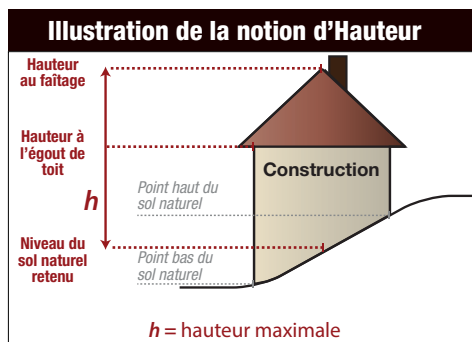
Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur

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

7.1- Lexique

La hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

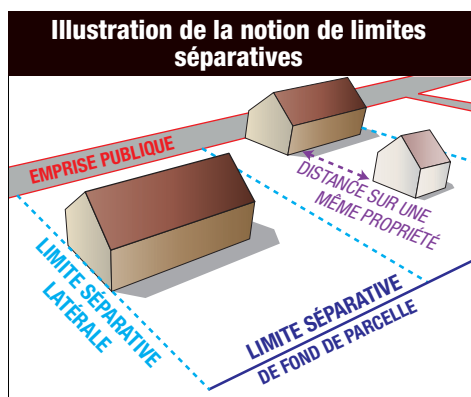
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises

publiques et les voies publiques ou privées ;

- Les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Le local accessoire est nécessaire à la bonne exécution d'un service public ou d'une activité agricole. Par exemple, le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne et relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et

industriels des administrations publiques et assimilés.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc. nécessitant, le plus souvent, un permis d'aménager.

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des

voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Siège d'exploitation

Le siège d'exploitation a une fonction matérielle et économique d'une activité, au contraire du siège social qui a un rôle juridique, son adresse administrative. C'est le lieu où s'exerce l'activité matérielle ou commerciale de la société, les opérations...

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

7.1- Lexique

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions servant à la délivrance de la déclaration préalable et aux autorisations d'urbanisme.

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris

les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate qui constitue une couverture du bâtiment et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Une toiture-terrasse peut être traitée en jardin ou elle peut être constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits.

Traitement paysager

Le traitement paysager est un aménagement qui doit permettre d'assurer l'intégration d'une construction ou d'une installation dans l'environnement naturel ou urbain existant. Il s'agit donc de respecter le paysage environnant, de préférence en conservant les végétaux existants. Lorsque la préservation des végétaux existants n'est pas possible,

notamment pour des raisons techniques, des plantations nouvelles doivent être installées. D'essences locales, elles doivent de préférence être diversifiées.

Traitement végétalisé

Pour des toitures végétalisées, trois types de plantation sont possibles :

- Végétalisation extensive : végétalisation adaptée aux maisons individuelles qui s'apparente à un tapis végétal permanent ;
- Végétalisation semi-intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir une végétation élaborée et décorative ;
- Végétalisation intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir un véritable petit jardin.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Véranda

Une véranda désigne une pièce à vivre généralement située dans le prolongement de l'habitation principale. Elle est constituée de parois essentiellement vitrées.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

7.1- Lexique

Zonage

Le zonage regroupe les 4 grandes zones (U, AU, A, N). Il exprime la délimitation graphique des zones.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation soumise aux mêmes règles (ex : Ua, N, etc.).

Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex : Ux₁, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

NUANCIER DÉPARTEMENTAL
pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne



Ce nuancier propose une sélection de teintes vous permettant de définir votre projet de coloration (construction neuve ou restauration) dans le respect des dominantes locales. Ces couleurs ont été sélectionnées à partir d'observations sur le terrain, en s'efforçant de repérer en priorité les plus anciennes d'entre elles.

Contenu et utilisation du nuancier :

- 14 teintes (codifiées de CE 01 à CE 14) pour les murs de façades enduits, jointoyés, ou peints,
- 36 teintes (codifiées de CM 01 à CM 36) pour les menuiseries bois ou métal (fenêtres, volets, portes) et les ferronneries.

On pourra retrouver sur la plupart des nuanciers de peinture ou de revêtement façade des correspondances en superposant les échantillons de ce nuancier avec ceux de la marque choisie.

Les pans de bois apparents (colombages) ou les bardages (en châtaignier par exemple) ne seront pas peints, mais laissés naturels (teinte grisée) ou traités par imprégnation (huile de lin, brou de noix, ou lasure cellulaire).

Conseils pour un traitement cohérent et harmonieux :

- définir en premier lieu la couleur de la façade, en fonction du type d'architecture et de l'environnement (*on réservera les couleurs les plus claires pour les constructions neuves ou récentes*) ;
- définir le choix de la couleur des menuiseries en fonction de la couleur de la façade (*un ton sur ton supprimera le relief de l'ensemble*) ;
- définir un même ton pour l'ensemble des menuiseries et ferronneries, en jouant sur deux ou trois nuances (*exemple : CM 31 et/ou CM 32 pour les fenêtres et volets, et CM 33 pour la porte et les ferronneries*). Dans tous les cas on choisira la nuance la plus foncée pour la porte et les ferronneries ;
- choisir de préférence une peinture d'aspect mat ou satiné pour les menuiseries et ferronneries.

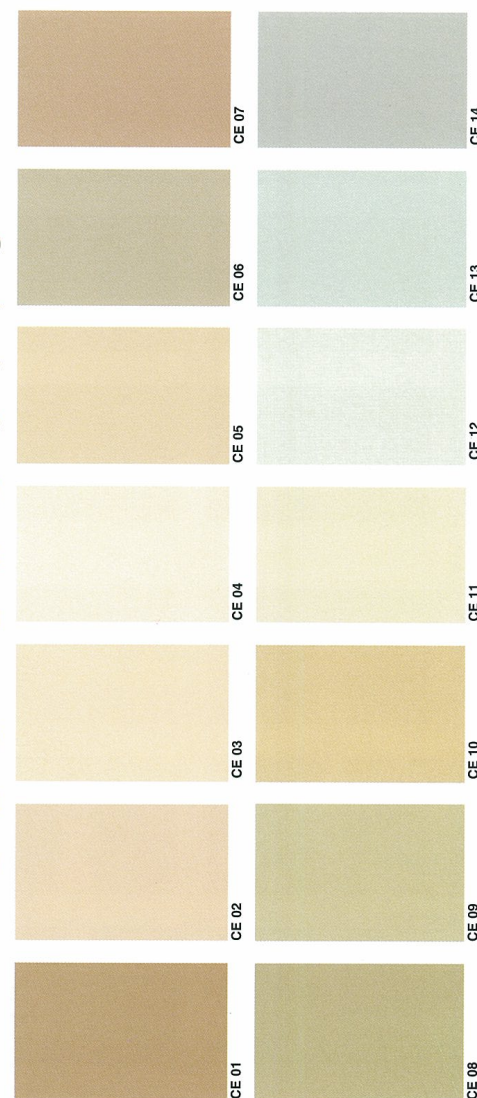
NB : toute modification de couleur est soumise à autorisation et doit faire l'objet d'une déclaration de travaux (ou être intégrée au permis de construire le cas échéant)

Le présent document a reçu l'avis favorable du SDAP, de la DDE, du BTP 87, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, et de la CAPEB. Avec le soutien financier du BTP 87 et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.



Chambre de Métiers
et de l'Artisanat
Haute-Vienne

THESE



7.2- Nuancier départemental

