

Département du Tarn-et-Garonne
Commune de Lauzerte

**1^{ère} REVISION
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

4.B

RÈGLEMENT ECRIT



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu

www.urbactis.eu

Dossier n°130756

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DU PLU	16
Règlement applicable à la zone U1	17
Règlement applicable à la zone U2	22
Règlement applicable à la zone U3	27
Règlement applicable à la zone Uh	36
Règlement applicable à la zone UE	47
Règlement applicable à la zone US	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER DU PLU	68
Règlement applicable à la zone 1AU	69
Règlement applicable à la zone 2AU	78
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DU PLU	79
Règlement applicable à la zone A	80
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DU PLU	102
Règlement applicable à la zone N	103
LEXIQUE	109
ANNEXES	118
Annexe 1 - Arrêté du 10 novembre 2016 définition des sous-destinations	119
Annexe 2 - Liste indicative des constructions nécessaires ou non à l'exploitation agricole	122
Annexe 3 - Palette végétale d'essences locales	124
Annexe 4 - Schémas des principales prescriptions du règlement local d'urbanisme	125

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lauzerte.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement :

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

DESCRIPTION DES ZONES FAISANT L'OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET REPORTÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU.

Le présent PLU couvre l'ensemble de la commune de Lauzerte, il comporte 10 zones et 6 secteurs.

• **Zone U1**

La zone U1 correspond à la ville haute du centre-bourg historique de la commune, constituant une bastide médiévale construite sur un plateau plat. Les constructions forment un tissu urbain dense et structuré, de par l'implantation du bâti à l'alignement de la voirie ou avec un retrait relativement faible, sur des parcelles en lanière, d'une hauteur majoritairement de R+1 ou R+2. Renfermant à la fois de l'habitat, du commerce et des services, la zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation.

Les dispositions réglementaires du PLU veillent à garantir et à renforcer cette centralité mais également à en préserver les éléments patrimoniaux représentant l'identité du bourg. La zone renferme :

- Les édifices historiques, c'est-à-dire l'ensemble des éléments évocateurs de l'histoire de la ville,
- Les maisons médiévales : la ville Haute de Lauzerte conserve un ensemble significatif de maisons du XIII^{ème} siècle qui constitue un témoignage exceptionnel de l'architecture civile de cette époque,
- Les vestiges du rempart conservés notamment dans les soubassements des constructions situées sur le tour de ville.

La zone s'intègre dans le périmètre du SPR¹ (AVAP²) en tant que zone 1 la ville haute. Cette zone comprend un secteur U1p où seuls les équipements publics sans construction sont autorisés.

- **Zone U2**

La zone U2 représente la ville basse du centre-historique de la commune correspondant aux faubourgs anciens construit en périphérie de la ville haute sous forme de terrasses. Le tissu urbain se caractérise par un tissu urbain dense et structuré par des bâtiments implantés à l'alignement de la voirie ou avec un retrait relativement faible, sur des parcelles en lanière d'une hauteur majoritairement de R+1 ou R+2. Renfermant à la fois de l'habitat, du commerce et des services, la zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation.

La zone est vouée à maintenir et reconduire la qualité d'ensemble du bâti d'accompagnement, dont le XIX^{ème} siècle est la période de référence en termes de traitement architectural et paysager.

Les dispositions réglementaires du PLU veillent à garantir et à renforcer cette centralité mais également à en préserver les éléments patrimoniaux représentant l'identité du bourg.

La zone s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP) en tant que zone 2 les faubourgs.

- **Zone U3**

La zone correspond aux extensions plus récentes du bourg réalisées sous la forme d'habitat pavillonnaire en rez-de-chaussée voire R+1.

Caractérisé par un tissu urbain moins aggloméré que le centre-bourg, la zone se compose de constructions implantées en règle générale, en milieu de parcelles, sur des terrains relativement vastes.

La zone s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP) au sein de la zone 3 les extensions récentes.

- **Zone Uh**

La zone Uh correspond aux hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire communal, composés en règle générale, de constructions en milieu de parcelles, en rez-de-chaussée voire R+1. L'urbanisation devra se faire par le biais du comblement des dents creues et en évitant de prolonger le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies. La zone s'intègre pour partie dans le périmètre du SPR (AVAP) au sein de la zone 4 l'écrin agricole.

Elle comporte un secteur Uh1.

¹ SPR : Site Patrimonial Remarque

² Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Le secteur Uh1 délimite le hameau de Beaucaire, hameau présentant un intérêt patrimonial du fait de sa qualité architecturale traduite dans ses formes architecturales en pierre et de sa qualité paysagère induite par sa co-visibilité avec le centre-bourg.

Le secteur Uh1 s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP) dans la zone 4b le hameau de Beaucaire.

- **Zone UE**

Cette zone correspond à une zone économique dans laquelle seuls sont autorisés les commerces, l'artisanat, les services, les bureaux. Les logements autres que ceux de fonctions sont interdits. Elle se situe au croisement des routes D953 et D54. La zone s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP), au sein de la zone 3 les extensions récentes. Elle comporte un secteur UEt dédiée à l'activité de loisirs et touristique. Le secteur s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP), au sein de la zone 4 l'écrin agricole.

- **Zone US**

La zone US correspond à une zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements publics ou de services collectifs, accueillant notamment la nouvelle maison de retraite, la crèche, la salle des fêtes, le collège, et équipements publics de loisirs. La zone s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP), au sein de la zone 3 les extensions récentes. Cette zone comprend un secteur USp lié à des enjeux patrimoniaux, ce secteur s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP), au sein de la zone 4 l'écrin agricole.

- **Zone 1AU**

Il s'agit de la zone à urbaniser dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de l'agglomération. Elle se situe en contiguïté de l'entité urbaine. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions d'urbanisation. La zone s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP), au sein de la zone 3 les extensions récentes.

- **Zone 2AU**

Zone non équipée fermée à l'urbanisation, cette zone peut être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une procédure d'évolution du PLU. A terme, elle sera de même nature que la zone 1AU, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements. La zone s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP), au sein de la zone 3 les extensions récentes.

- **Zone A**

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres, la zone autorise des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Elle comprend quatre secteurs :

- Un secteur Aa, où seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées sous conditions. La zone s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP) dans la zone 4 l'écrin paysager.
- Un secteur Ae présentant des enjeux environnementaux, où toutes les nouvelles constructions ou installations sont interdites étant donné qu'elles renferment les espaces non boisés couverts par une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique

Faunistique et Floristique). Le secteur s'intègre en partie dans le périmètre du SPR (AVAP) dans la zone 4 l'écrin paysager.

- Un secteur Ac, lié aux constructions existantes d'activités artisanales et aux espaces dédiés à son potentiel développement. Le secteur s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP) dans la zone 4 l'écrin paysager.
- Un secteur AEt lié à des constructions touristiques, avec des constructions d'hébergement touristique et de loisir et correspondant au sous-secteur AEtl.
-
- **Zone N**

La zone renferme les espaces naturels et les paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. Elle renferme les espaces boisés communaux, couverts ou non par une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise. La zone comprend des espaces boisés classé au sein du périmètre du SPR (AVAP).

AUTRES ELEMENTS

Des ELEMENTS DU PAYSAGE, OU DES ENSEMBLES BATIS, à préserver en l'état au titre du code de l'urbanisme (alignements d'arbres, zones humides, corridors écologiques et ensembles bâtis).

Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Des BATIMENTS A CHANGEMENT DE DESTINATION.

ARTICLE 3 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

- Destinations et sous-destinations des constructions
- Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

III. Équipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

ARTICLE 4 - PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DU CODE DE L'URBANISME ET D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conforme aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols...

ARTICLE 5 - PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DU CODE DE L'URBANISME ET D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-19, R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

S'appliquent sans préjudice :

- **Des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L.151-43 du Code de l'Urbanisme,
- **Des prescriptions liées aux autres législations.**

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Les règlements de lotissements, où lorsque les règles demeurent en vigueur et sont différentes du PLU, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Par ailleurs, dans toutes les zones concernées par une zone inondable, une zone concernée par un risque naturel prévisible de mouvement de terrain, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pourront être appliquées au cas par cas. Cet article prévoit qu'un projet de construction et d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les articles réglementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU :

- **Article R.111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R.111-4 :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses

caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

- **Article R.111-5 :** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- **Article R.111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R.111-27 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Ainsi que l'article L.111-11 :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- De Code Civil,
- Du Code rural,
- De Code de l'Environnement,
- D'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites,
- De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique,

- De normes de construction et d'habitation, notamment celles du Code de la Construction et de l'Habitation,
- D'hygiène et de santé publique, notamment celles du Code de la Santé Publique et du règlement sanitaire départemental,
- De sécurité contre l'incendie,
- De protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications,
- De protection des lignes de transport d'électricité à haute tension,
- D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de PLU sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 6 – REMARQUES PARTICULIÈRES

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Peuvent être autorisées, dans les conditions prévues par l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Édification des clôtures

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du Conseil municipal.

Reconstruction des bâtiments après un sinistre

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 dans le cas d'une construction soumise aux dispositions d'un plan de prévention des risques naturels pour lequel les dispositions définies à l'article 7 restent applicables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (article L.111-16 à L.111-18 du code de l'urbanisme)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositions précitées ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° ci-avant, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une motivation particulière.

Implantation des constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un permis valant division.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation des constructions s'appliquent en limites extérieures (par rapport à l'alignement et aux limites séparatives) de l'assiette foncière de l'opération.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE**Espaces boisés classés**

Conformément à l'article L.113-1 du CU les PLU 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.

Les EBC figurent sur le règlement graphique du présent PLU. Ils sont indiqués en trame quadrillée avec des cercles insérés.

Ce 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 par les dispositions du Code Forestier.

Sauf application des dispositions du CU, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Éléments du patrimoine protégés et identifiés sur le règlement graphique en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

La commune comprend plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Ces éléments sont délimités et reportés sur le règlement graphique. Selon les zones ou secteurs concernés, des prescriptions spécifiques s'appliquent dans ces espaces. Il s'agit soit d'ensembles bâtis, dont des bâtiments agricoles, soit de patrimoine naturel (parcs, alignements d'arbres, zones humides). Hors périmètre SPR (AVAP), tous les éléments bâtis de caractère doivent être préservés selon leurs caractéristiques architecturales initiales ou restaurés à l'identique, aucune extension du bâti n'est autorisée dans ce cas. Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en annexe en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Tous les éléments non bâtis de caractère doivent être préservés en l'état, seuls les travaux d'entretien sont autorisés, seules les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol sont autorisées.

NOTA BENE :

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables constitue une annexe du rapport de présentation du PLU.

Éléments paysagers à préserver contribuant aux continuités écologiques identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Au sein des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage basées sur les éléments identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, aucune occupation et utilisation du sol n'est autorisée.

Bâtiment à changement de destination au titre de l'article L 151-11

Le règlement graphique désigne un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors qu'il 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.

Sentier de randonnée repéré au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique repère un sentier de randonnée présent sur la commune à conserver.

Zones humides

Toutes occupations et utilisations du sol y sont interdites à l'exception des travaux relatifs à la sécurité des personnes.

Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

Risques naturels ou nuisances

Des secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés au sein des PPRI sont repérés sur le règlement graphique.

- Plan de Prévention des Risques « inondations », établi à l'échelle du bassin Garonne aval et approuvé le 6 novembre 2000 et modifié en août 2014.

Des secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain sont identifiés dans les annexes du PLU « Servitude d'Utilité Publique ».

- Plan de Prévention des Risques « mouvements de terrain – tassements différentiels », mis en place à l'échelle du département du Tarn-et-Garonne et approuvé le 25 avril 2005.
- Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain, établi à l'échelle de la commune de Lauzerte, approuvé en septembre 2015 et exécutoire depuis le 13 novembre 2015.

Les conditions et occupations du sol y sont soumises aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et du plan de Prévention des Risques Naturel prévisible de mouvement de terrain, Plan de Prévention des Risques « mouvements de terrain – tassements différentiels », intégrés en annexe du PLU, « Servitudes d'utilité publique ».

ARTICLE 8 : AUTRES PRESCRIPTIONS NE RELEVANT PAS DU CODE DE L'URBANISME :

- **Principe de réciprocité et règles de recul des constructions vis-à-vis des exploitations agricoles** : se référer au Code Rural.
- **Principe d'antériorité des constructions en zones agricoles** : se référer au Code Rural.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** : Le Plan Local d'Urbanisme est opposable aux seules installations classées accordées postérieurement à l'adoption du plan. Postérieurement à la délivrance d'une autorisation d'ouverture, les prescriptions du plan évoluent dans un sens défavorable au projet, elles ne sont pas opposables à l'arrêté autorisant l'exploitation de l'installation classée.
Les ICPE peuvent faire l'objet d'une obligation d'éloignement, décidée par le préfet, à respecter par rapport aux habitations, établissements recevant du public... (Code de l'Environnement)
Le principe de préoccupation : exception à la théorie des troubles du voisinage. Les dommages causés aux voisins par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque

le permis de construire (ou la prise de bail) a été demandé postérieurement à l'existence des activités les occasionnant. Les activités doivent être exercées en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et se poursuivre dans les mêmes conditions (Code de la construction et de l'habitation).

- **Patrimoine archéologique** : se référer au code du patrimoine.
Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DU PLU

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U1

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone U1 correspond à la ville haute du centre-bourg historique de Lauzerte. Composé d'un tissu urbain dense à l'alignement. La zone U1 n'a alors pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Elle constitue un espace urbain à caractère principalement d'habitat mais également de commerces et de services. Elle se distingue par une série d'édifices exceptionnels et remarquables vis-à-vis de leur valeur architecturale et historique identifiée dans le SPR (AVAP), d'édifices d'accompagnement, qui sans être significatifs s'insèrent harmonieusement dans le paysage bâti du centre-bourg de Lauzerte et d'édifices dont l'intégration mérite d'être améliorée.

Couverte par le périmètre du SPR (AVAP), cette zone s'intègre dans sa globalité, dans la zone 1 – la Ville Haute du SPR (AVAP). Les constructions ou installations de ce secteur touchées par ce périmètre doivent se conformer au règlement écrit et graphique du SPR (AVAP).

THEME U1.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Pour rappel :

- Cette zone est concernée par un Plan de **Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain**, approuvé en septembre 2015 et exécutoire depuis le 13 novembre 2015. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme,
- Cette zone est concernée par des **éléments du patrimoine bâti à préserver** identifiés par le SPR (AVAP),
- Cette zone est concernée par des **éléments paysagers d'accompagnement à préserver** identifiés par le SPR (AVAP),

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous destinations	Interdit e	Autoris ée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions éventuelles des autorisations dans la zone U1:

- **Pour l'ensemble des constructions autorisées :**
 - Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions à destination de l'artisanat et commerces de détails, restauration, activités de services (clientèle), hébergement hôtelier et touristique et cinéma à condition :**
 - Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).
- **Pour les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**
 - Que des raisons techniques l'imposent,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les annexes liées aux bâtiments et destinations existants à condition :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).

- **Les constructions à destination de la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs³ à condition :**
 - Que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).
- **L'aménagement ou l'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU et des constructions nouvelles, y compris les changements de destination, à condition :**
 - Qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité,
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).

2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- La création de terrains de campings ou de caravanning, de stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le dépôt de tout ordre (ferrailles, déchets, matériaux divers...),
- Le dépôt de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les éléments inscrits au sein du règlement du SPR (AVAP).

Sont autorisés :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :**
 - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat,
 - Qu'elles entraînent une diminution des nuisances,
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (laveries, installations de chauffage ou de réfrigération...),
 - Qu'elles respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).

Dans le secteur U1p, toutes les occupations et utilisations du sol autres que des équipements publics sans construction sont interdites.

³ Cela signifie les trois quarts des murs porteurs.

THEME U1.2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

3. STATIONNEMENT

Non réglementé

THEME U1.3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

c. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La continuité des voies et sentiers pédestres, délimités sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et cyclables.

2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a. Eau potable

Toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, dès lors qu'elle l'exige, doit obligatoirement être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

b. Assainissement

Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques, conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

c. Réseaux secs

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades visibles de l'espace public. Elles seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

d. Réseaux de communication électronique

Les équipements et les réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U2

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone U2 correspond à la ville basse du centre-bourg historique de Lauzerte. Composé d'un tissu urbain dense, la zone U2 n'a alors pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Elle constitue un espace urbain à caractère principalement d'habitat mais également de commerces et de services. Elle se distingue par un seul édifice répertorié au titre des édifices remarquables au sein du SPR (AVAP), par une série de bâtiments d'accompagnement, qui sans être significative s'insère harmonieusement dans le paysage bâti du centre-bourg de Lauzerte et par des jardins et glacis à préserver. Couverte par le périmètre du SPR (AVAP), cette zone s'intègre dans sa globalité, dans la zone 2 – les faubourgs du SPR (AVAP). Les constructions ou installations de ce secteur touchées par ce périmètre doivent se conformer au règlement écrit et graphique du SPR (AVAP).

THEME U2.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Pour rappel :

- Cette zone est concernée par un Plan de **Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain**, approuvé en septembre 2015 et exécutoire depuis le 13 novembre 2015. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme,
- Cette zone est concernée par des **éléments du patrimoine bâti à préserver** identifiés par le SPR (AVAP),
- Cette zone est concernée par des **éléments paysagers d'accompagnement à préserver** identifiés par le SPR (AVAP),

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions éventuelles des autorisations :

- **Pour l'ensemble des constructions autorisées :**
 - Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détails, restauration, activités de services (clientèle), hébergement hôtelier et touristique et cinéma à condition :**
 - Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).
- **Pour les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**
 - Que des raisons techniques l'imposent,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions à destination de la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs⁴ à condition :**
 - Que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).
- **L'aménagement ou l'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU et des constructions nouvelles, y compris les changements de destination, à condition :**
 - Qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité,
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).

⁴ Cela signifie les trois quarts des murs porteurs.

2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- La création de terrains de campings ou de caravanning, de stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le dépôt de tout ordre (ferrailles, déchets, matériaux divers...),
- Le dépôt de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les éléments inscrits au sein du règlement du SPR (AVAP).

Sont autorisés :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :**
 - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat,
 - Qu'elles entraînent une diminution des nuisances,
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (laveries, installations de chauffage ou de réfrigération...),
 - Qu'elles respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).

THEME U2.2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

3. STATIONNEMENT

Non réglementé

THEME U2.3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUx

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

c. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La continuité des voies et sentiers pédestres, délimités sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et cyclables.

2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a. Eau potable

Toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, dès lors qu'elle l'exige, doit obligatoirement être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

b. Assainissement

Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques, conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

c. Réseaux secs

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades visibles de l'espace public. Elles seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

d. Réseaux de communication électronique

Les équipements et les réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U3

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U3 correspond à l'extension urbaine récente, en contrebas du centre-bourg historique de Lauzerte, tant à son extrémité Nord que Sud. Composé d'un tissu urbain peu dense, elle constitue un espace voué à l'habitat, essentiellement pavillonnaire.

Couverte par le périmètre du SPR (AVAP), cette zone s'intègre dans sa globalité, dans la zone 3 – les extensions récentes du SPR (AVAP). Les constructions ou installations de ce secteur touchées par ce périmètre doivent se conformer au règlement écrit et graphique du SPR (AVAP).

THEME U3.1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Pour rappel :

- Cette zone est concernée par un Plan de **Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain**, approuvé en septembre 2015 et exécutoire depuis le 13 novembre 2015. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme,

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements 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	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

- **Pour l'ensemble des constructions autorisées :**
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes U3.2 et U3.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Pour les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**
 - Que des raisons techniques l'imposent,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes U3.2 et U3.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les annexes aux constructions existantes avant l'approbation du PLU et aux constructions nouvelles à condition :**
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes U3.2 et U3.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **L'aménagement ou l'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU et des constructions nouvelles, y compris les changements de destination, à condition :**
 - Qu'ils respectent les règles établies dans les thèmes U3.2 et U3.3,
 - Qu'ils respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).

2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- La création de terrains de campings ou de caravanning, de stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le dépôt de tout ordre (ferrailles, déchets, matériaux divers...),
- Le dépôt de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux limités à 80 cm,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les éléments inscrits au règlement du SPR (AVAP).

Sont autorisés :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :**
 - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat,
 - Qu'elles entraînent une diminution des nuisances,
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (laveries, installations de chauffage ou de réfrigération...),
 - Qu'elles respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).

THEME U3.2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. Emprise au sol et surface

Non réglementé

b. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les nouvelles constructions principales doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimum de 15 m à partir de l'axe de la route départementale RD 953 dans les espaces urbanisés, en dehors des parties urbanisées le retrait est fixé 75m minimum.
- Avec un retrait minimum de 15 m et un maximum de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie par rapport aux autres routes départementales,
- Avec un retrait minimum de 3 m et un maximum de 5m par rapport aux limites d'emprise des autres voies.

Les annexes doivent s'implanter à un minimum de 3 mètres de la limite d'emprise de toutes les voies.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus à condition de ne pas engendrer de nuisances ou de risques pour la sécurité publique,
- En raison de la topographie ou de contraintes technique,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toutes les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit avec un retrait d'au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) et jamais inférieure à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme

aux prescriptions ci-dessus à condition de ne pas engendrer de nuisances ou de risques pour la sécurité publique,

- En raison de la topographie ou de contraintes techniques,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions (mesurée à l'égout du toit) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour les aménagements et agrandissements mesurés des constructions existantes, avant l'approbation du PLU.
- Pour les piscines,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

c. Hauteur des constructions

La hauteur sera mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du sol naturel, à partir du point le plus élevé du terrain.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser une hauteur de R+1 à laquelle pourront s'ajouter des combles aménageables et/ou un sous-sol.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

Des hauteurs différentes pourront être admises :

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus,
- Pour des aménagements de combles.

Pour des aménagements de combles, toute reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra pas, soit :

- Dépasser la hauteur de l'immeuble à remplacer ;
- Excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin à usage d'habitation le plus bas.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. Aspect général

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique.

Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Les constructions seront de volume simple, comporteront peu de décrochements.

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges avec une proportion d'un tiers de largeur par rapport à la hauteur.

Les constructions en structure bois seront autorisées dans la mesure où elles respectent le caractère des lieux environnants.

b. Toitures

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Elles seront couvertes de toitures simples, avec des pentes comprises entre 30 et 35 %. Les débords de toitures en rives d'égout seront d'au moins 50 centimètres, les débords par rapport aux pignons seront nuls, sauf saillies de tuiles plates disposées en BARDELI.

Elles devront être de couleur clair ou saumon. Il est prescrit de le mélanger à des tuiles de récupération, sauf remaniement à l'identique ou utilisation de matériaux faisant référence à des conceptions contemporaines. De tuiles brunes dans la masse selon typologie du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Pour les bâtiments existants avant l'approbation du PLU possédant des couvertures en tuile canal traditionnelle seront conservées ou refaites à l'identique.

c. Façades

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrière et latérales, seront traitées avec le même soin architectural et avec une même cohérence.

Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilation, etc. devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.

Les annexes et des extensions doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

d. Menuiseries

Les fermetures seront généralement des volets pleins, avec barres et avec ou sans écharpes en bois.

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

e. Equipements techniques

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

f. Eléments d'accompagnement

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les clôtures sur l'emprise publique, seront constituées :

- Soit de haies vives,
- Soit de murs en maçonnerie,
- Soit de murets surmontés de grillage et/ou d'une haie végétale.

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,10 m. Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre (hauteur totale). Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement. Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

g. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Il est imposé un minimum de 30% d'espaces verts sur chaque parcelle. Ces espaces verts peuvent être de pleine terre ou bien en surface pondérées (façades et toits végétalisés, surfaces semi-perméables).

3. STATIONNEMENT

L'offre de stationnement des véhicules motorisés ou non doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

A noter que les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème U3.1.1.

Concernant les constructions à destination autre que l'habitat, les prescriptions ci-dessous constituent des quantités strictes à mettre en place.

Dans le cas des constructions à destination d'habitation, les prescriptions ci-dessous constituent des quantités minimales à mettre en place.

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

Les chiffres ci-dessus seront arrondis, après calcul des besoins, à l'unité supérieure à partir de la fraction 0.50.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Pour les véhicules motorisés :

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	NOMBRE DE PLACES MINIMUM REQUIS POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS
Logement	2 places par logement sur la propriété (garage compris) 1,5 place par logement dont 0,5 place annexée à la voirie pour les lotissements et ensemble d'habitation groupée
Hébergement	1 place de stationnement pour 2 chambres
Artisanat, commerces de détails et activités de services (clientèle)	Pour les constructions dont la surface de vente comprise entre 50m ² et 200m ² : • Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente et une place par poste de travail Pour les constructions dont la surface de vente supérieure à 200m ² : • 60% de la surface de plancher de la construction et une place par poste de travail
Restauration	Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant ou une place pour 40m ² de surface de plancher.
Hébergements hôteliers et touristiques	Une place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de restaurant ou une place par chambre
Bureau	Une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher et une place par poste de travail
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.

Pour l'ensemble des destinations des constructions

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé pour :

Deux roues	Se reporter aux normes en vigueur selon le code de la construction et de l'habitat.
Personnes à Mobilité Réduite	Pour toutes les opérations, par tranche de 5 places de stationnement exigées, 4 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 5ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.
Véhicules hybrides	Se reporter aux normes en vigueur selon le code de la construction et de l'habitat.

THEME U3.3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

c. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La continuité des voies et sentiers pédestres, délimités sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et cyclables.

2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a. Eau potable

Toute construction nouvelle ou rénovation totale de la construction, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

b. Assainissement

Eaux usées :

Lorsque le réseau existe, toute construction nouvelle ou réaménagée, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques, conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et un assainissement conforme à la réglementation et aux normes en vigueur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

c. Réseaux secs

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades visibles de l'espace public. Elles seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

d. Réseaux de communication électronique

Les équipements et les réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uh correspond aux hameaux du territoire communal dont le secteur Uh1 correspond au périmètre du hameau de Beaucaire, hameau possédant une qualité architecturale et paysagère de par sa co-visibilité avec le centre-bourg. Couverte par le périmètre du SPR (AVAP), la zone Uh (uniquement pour le hameau de La Tapissière) s'intègre dans la zone 4 – L'écrin agricole du SPR (AVAP) tandis que le secteur Uh1 dans sa globalité s'intègre dans la zone 4b – Le hameau remarquable de Beaucaire du SPR (AVAP). Les constructions ou installations de ce secteur touchées par ce périmètre doivent se conformer au règlement écrit et graphique du SPR (AVAP).

THEME Uh.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Pour rappel :

- Cette zone est concernée par un Plan de **Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain**, approuvé en septembre 2015 et exécutoire depuis le 13 novembre 2015. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.
- La zone Uh est concernée par des **éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19**, hors périmètre du SPR (AVAP), repérées sur le règlement graphique du présent PLU.
- Le secteur Uh1 est concerné par des **éléments du patrimoine bâti à préserver** identifiés par le SPR (AVAP).

En zone Uh et en secteur Uh1

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements 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	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

- **Pour l'ensemble des constructions autorisées :**
 - Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes Uh.2 et Uh.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du périmètre du SPR (AVAP).
- **Pour les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**
 - Que des raisons techniques l'imposent,
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans les thèmes Uh.2 et Uh.3.
 - Qu'elles respectent les prescriptions du périmètre du SPR (AVAP).
- **Les constructions à destination de la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs⁵ à condition :**
 - Que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du périmètre du SPR (AVAP).
- **Les annexes, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU et des constructions nouvelles, y compris les changements de destination, à condition :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans les thèmes Uh.2 et Uh.3,
 - Qu'ils respectent les prescriptions du périmètre du SPR (AVAP).

⁵ Cela signifie les trois quarts des murs porteurs.

2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

En zone Uh et en secteur Uh1

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- La création de terrains de campings ou de caravanning, de stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le dépôt de tout ordre (ferrailles, déchets, matériaux divers...),
- Le dépôt de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux limités à 80 cm,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les éléments inscrits au règlement du SPR (AVAP).

Sont autorisés :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :**
 - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat,
 - Qu'elles entraînent une diminution des nuisances,
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (laveries, installations de chauffage ou de réfrigération...),
 - Qu'elles respectent les règles établies dans le règlement du SPR (AVAP).

THÈME UH.2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. Emprise au sol et surface

Non réglementé

b. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les nouvelles constructions principales doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimum de 15 m et un maximum de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie par rapport aux routes départementales,
- Avec un retrait minimum de 3 m et un maximum de 5m par rapport aux limites d'emprise des autres voies.

Les annexes doivent s'implanter à un minimum de 3 mètres de la limite d'emprise de toutes les voies.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus à condition de ne pas engendrer de nuisances ou de risques pour la sécurité publique,
- En raison de la topographie ou de contraintes technique,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toutes les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit avec un retrait d'au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) et jamais inférieure à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus à condition de ne pas engendrer de nuisances ou de risques pour la sécurité publique,
- En raison de la topographie ou de contraintes techniques,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions (mesurée à l'égout du toit) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour les aménagements et agrandissements mesurés des constructions existantes, avant l'approbation du PLU.
- Pour les piscines,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En secteur Uh1

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voirie, sauf reconstruction à l'identique, extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, annexes.

c. Hauteur des constructions

La hauteur sera mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du sol naturel, à partir du point le plus élevé du terrain.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser une hauteur de R+1 à laquelle pourront s'ajouter des combles aménageables et/ou un sous-sol.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

Des hauteurs différentes pourront être admises :

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus,
- Pour des aménagements de combles.

Pour des aménagements de combles, toute reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra pas, soit :

- Dépasser la hauteur de l'immeuble à remplacer ;
- Excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin à usage d'habitation le plus bas.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En zone Uh et en secteur Uh1

a. Aspect général

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Les constructions seront de volume simple, comporteront peu de décrochements.

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges avec une proportion d'un tiers de largeur par rapport à la hauteur.

Les constructions en structure bois seront autorisées dans la mesure où elles respectent le caractère des lieux environnants.

b. Toitures

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Elles seront couvertes de toitures simples, avec des pentes comprises entre 30 et 35 %. Les débords de toitures en rives d'égout seront d'au moins 50 centimètres, les débords par rapport aux pignons seront nuls, sauf saillies de tuiles plates disposées en BARDELI.

Elles devront être de couleur clair ou saumon. Il est prescrit de le mélanger à des tuiles de récupération, sauf remaniement à l'identique ou utilisation de matériaux faisant référence à des conceptions contemporaines. De tuiles brunes dans la masse selon typologie du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Pour les bâtiments existants avant l'approbation du PLU possédant des couvertures en tuile canal traditionnelle seront conservées ou refaites à l'identique.

c. Façades

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrière et latérales, seront traitées avec le même soin architectural et avec une même cohérence.

Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilation, etc. devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.

Les annexes et des extensions doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Pour le secteur Uh1

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Seront enduites au mortier de chaux et sable roux, crépi lissé à la truelle, non taloché, puis gratté avant séchage. Teinte légèrement ocre ;

- Ou en briques foraines apparentes ;
- Ou en pierres apparentes (calcaire blanc de pays).

Les joints de briques foraines ou de pierres seront pleins et grenus, comblés au mortier de chaux et sable roux.

Si les linteaux des ouvertures restent apparents, ils seront réalisés :

- En bois massif ;
- En briques foraines appareillées ;
- En pierre calcaire de pays

Les appuis de baies seront constitués :

- De briques foraines posées à plat ;
- De pierre calcaire de pays.

d. Menuiseries

Les fermetures seront généralement des volets pleins, avec barres et avec ou sans écharpes en bois.

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

e. Equipements techniques

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

f. Eléments d'accompagnement

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les clôtures sur l'emprise publique, seront constituées :

- Soit de haies vives,
- Soit de murs en maçonnerie,
- Soit de murets surmontés de grillage et/ou d'une haie végétale.

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,10 m. Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre (hauteur totale). Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement. Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

Dans le secteur Uh1 :

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les murs ou murets de clôture, sur l'emprise publique seront réalisés :

- En maçonneries enduite au mortier de chaux et sable roux, crépi lissé à la truelle, non taloché, puis gratté avant séchage. Teinte légèrement ocre.
- En briques foraines apparentes, avec joints pleins, et grenus, au même mortier que ci-dessus.

Dans le cas où le muret sera surmonté d'une protection, celle-ci sera :

- Soit en serrurerie (grille métallique) ;
- Soit en bois, avec lisses hautes et basses et montant verticaux de section carrées, posés en diagonale.

g. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Le choix des plantations et des essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé dans des essences locales (cf. : annexe 4 - palette végétale) et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Il est imposé un minimum de 30% d'espaces verts sur chaque parcelle. Ces espaces verts peuvent être de pleine terre ou bien en surface pondérées (façades et toits végétalisés, surfaces semi-perméables).

3. STATIONNEMENT

L'offre de stationnement des véhicules motorisés ou non doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

A noter que les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème Uh.1.1.

Concernant les constructions à destination autre que l'habitat, les prescriptions ci-dessous constituent des quantités strictes à mettre en place.

Dans le cas des constructions à destination d'habitation, les prescriptions ci-dessous constituent des quantités minimales à mettre en place.

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

Les chiffres ci-dessus seront arrondis, après calcul des besoins, à l'unité supérieure à partir de la fraction 0.50.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Pour les véhicules motorisés :

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	NOMBRE DE PLACES MINIMUM REQUIS POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS
Logement	2 places par logement sur la propriété (garage compris) 1,5 place par logement dont 0,5 place annexée à la voirie pour les lotissements et ensemble d'habitation groupée
Hébergement	1 place de stationnement pour 2 chambres
Artisanat, commerces de détails et activités de services (clientèle)	Pour les constructions dont la surface de vente comprise entre 50m ² et 200m ² : • Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente et une place par poste de travail Pour les constructions dont la surface de vente supérieure à 200m ² : • 60% de la surface de plancher de la construction et une place par poste de travail
Restauration	Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant ou une place pour 40m ² de surface de plancher.
Hébergements hôteliers et touristiques	Une place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de restaurant ou une place par chambre
Bureau	Une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher et une place par poste de travail
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.

Pour l'ensemble des destinations des constructions

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé pour :

Deux roues	Se reporter aux normes en vigueur selon le code de la construction et de l'habitat.
Personnes à Mobilité Réduite	Pour toutes les opérations, par tranche de 5 places de stationnement exigées, 4 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 5ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.
Véhicules hybrides	Se reporter aux normes en vigueur selon le code de la construction et de l'habitat.

THEME Uh.3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

c. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La continuité des sentiers de randonnées identifiés sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme est à préserver en l'état.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et cyclables.

2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a. Eau potable

Toute construction nouvelle ou réaménagée, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

b. Assainissement

Eaux usées :

Lorsque le réseau existe, toutes construction nouvelle ou réaménagée, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques, conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et un assainissement conforme à la réglementation et aux normes en vigueur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

c. Réseaux secs

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades visibles de l'espace public. Elles seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

d. Réseaux de communication électronique

Les équipements et les réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée principalement à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi qu'aux activités annexes qui leurs sont liées.

Elle se situe au Nord-Est du centre-bourg de la commune, au sein du quartier d'Auléry et au Sud-Ouest de la commune en entrée de ville le long de la RD 953.

Couverte par le périmètre du SPR (AVAP), cette zone s'intègre dans la zone 3 – les extensions récentes du SPR (AVAP). Les constructions ou installations de ce secteur touchées par ce périmètre doivent se conformer au règlement écrit et graphique du SPR (AVAP).

Elle comporte un secteur UEt dédiée à l'activité de loisirs et touristique. Le secteur s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP), au sein de la zone 4 l'écrin agricole.

THEME UE.1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Pour rappel :

- Cette zone est concernée par un **Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) Bassin Garonne Aval**, prescrit le 09/06/1997 et approuvé le 02/10/2000 et modifié en août 2014. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRi joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.
- La zone est couverte par des zones humides au titre du Code de l'Urbanisme, repérées sur le règlement graphique du présent PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

En zone UE (hors secteur UEt)

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X

collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions éventuelles des autorisations :

- **Les constructions à destination de logements à condition :**
 - Qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements,
 - Que leur nombre n'excède pas deux par établissement,
 - Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes UE.2 et UE.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions à destination de commerces et activités de service à condition :**
 - Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes UE.2 et UE.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :**
 - Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes UE.2 et UE.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans les thèmes UE.2 et UE.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les annexes, l'aménagement et les extensions des constructions dont les destinations sont autorisées dans la zone à condition :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Le changement de destination de constructions non identifiées sur le règlement graphique vers une destination admise dans le règlement à condition :**
 - Qu'elles respectent les mêmes conditions que les constructions de la nouvelle destination,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).

En secteur UEt

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

- **Les constructions à destination d'habitation, à condition :**
 - Qu'il s'agisse d'un logement de fonction nécessaire au gardiennage et au bon fonctionnement du site, sans pouvoir bénéficier d'annexes ou d'extensions,
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes UE.2 et UE.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions ou installations à destination de la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique à condition :**
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes UE.2 et UE.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **L'aménagement, les annexes et les extensions des constructions autorisées, à condition :**
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages,

- Qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone,
 - Qu'ils respectent les règles listées dans les thèmes UE.2 et UE.3.
 - Qu'ils respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les règles listées dans les thèmes UE.2 et UE.3.
 - Qu'ils respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).

2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

En zone UE (hors secteur UEt)

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le dépôt de tout ordre,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux limités à 80 cm.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les éléments inscrits au règlement du SPR (AVAP).

Sont autorisées :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :**
 - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat,
 - Qu'elles entraînent une diminution des nuisances,
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (laveries, installations de chauffage ou de réfrigération...),
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes UE.2 et UE.3.

En secteur UEt

Sont interdits tout ce qui n'est pas autorisés ci-après.

Sont autorisés :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- Le stationnement de caravanes sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un parc résidentiel de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un parc résidentiel de loisirs,
- Les constructions et installations liées au canal d'amenée,
- Les affouillement et exhaussements du sol limité à 80 cm,
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction.

THEME UE.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. Emprise au sol

En zone UE (hors secteur UEt)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur UEt

Les **logements de fonction** doivent avoir une surface de plancher de 80m² maximum.

Les **bâtiments techniques** peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface bâtie existante.

L'emprise au sol maximale des **piscines** est fixée à 100m² (plages incluses).

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

b. Implantation des constructions

En zone UE (hors secteur UEt)

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait de 10m par rapport à la RD 953 sauf dans les espaces non urbanisés où le recul est de 75m de part et d'autre de l'axe de la route RD 953,
- Avec un retrait minimum de 15 m et un maximum de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie par rapport aux autres routes départementales,
- Avec un retrait minimum de 6 m par rapport aux limites d'emprise des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent,
- En raison de la topographie ou de contraintes techniques,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3 mètres pourront être admises en limite latérale ou postérieure.

Si deux constructions de deux unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour les constructions existantes, les aménagements ou agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Une distance minimale d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus de l'unité foncière, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent et à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En secteur UEt

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les constructions doivent s'implanter :

- De 75m par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (la D953),
- De l'axe des autres départementales au moins égale à 15m,
- De 10m minimum par rapport aux limites d'emprise des autres voies.
- De l'axe des cours d'eau au moins égale à 10m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'aménagement ou l'extension de constructions existantes,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions riveraines,
- En raison de la topographie ou de contraintes techniques,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Une distance minimale d'au moins 4m est imposée entre deux constructions non contiguës.

Pour les constructions existantes, les aménagements et les extensions seront autorisés à condition que cela ne diminue par le retrait existant.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines ni aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

c. Hauteur des constructions

En zone UE (hors secteur UEt)

La hauteur des constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires hormis la sous-destination bureau (cf : thème UE.1.1), le commerce de gros, les cinémas et les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne doivent pas excéder 12 mètres comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur des constructions à destination de l'habitation et des commerces et activités de services (hors commerces de gros et cinéma) autorisées dans le thème UE.1.1 ne doivent pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1), ni 7 mètres mesurés à partir du sol naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En secteur UEt

La hauteur est mesurée du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m et deux niveaux (R+1). Les extensions des constructions existantes doivent être, au maximum, de la même hauteur que l'existant.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. Aspect général

En zone UE (hors secteur UEt)

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Les constructions à usage de bureaux ou de logements de fonction seront intégrées dans le même volume que les constructions d'activités à laquelle elles sont liées.

Les constructions à structure bois seront autorisées dans la mesure où elles respectent le caractère des lieux environnants.

En secteur UEt

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Les constructions à structure bois seront autorisées dans la mesure où elles respectent le caractère des lieux environnants.

b. Toitures

En zone UE (hors secteur UEt)

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Pour les constructions nouvelles

Les toitures devront être en tuiles couleur claire ou saumon. Il est prescrit de les mélanger à des tuiles de récupération, sauf remaniement à l'identique ou utilisation de matériaux faisant référence à des conceptions contemporaines.

- De tuiles brunies dans la masse selon typologie du bâtiment.

Pour les constructions existantes

Les couvertures en tuiles canal traditionnelles seront conservées ou refaites à l'identique.

Les toitures terrasses pourront être autorisées accessibles ou pas.

En secteur UEt

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Pour les constructions nouvelles

Les toitures devront être en tuiles de couleur claire ou saumon. Il est prescrit de les mélanger à des tuiles de récupération, sauf remaniement à l'identique ou utilisation de matériaux faisant référence à des conceptions contemporaines ou en tuiles brunies dans la masse selon la typologie du bâtiment.

Les couleurs brun chocolat et rouge vif, les flammés très marqués sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Pour les constructions existantes

Les couvertures en tuiles canal traditionnelles seront conservées ou refaites à l'identique.

c. Façades

En zone UE (hors secteur UEt)

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin architectural et avec une même cohérence.

Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilation, etc. devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.

Les annexes et les extensions des constructions existantes et nouvelles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et les teintes seront en harmonie avec celle du bâtiment principal

Les teintes de façades étrangères à la région (les couleurs chaudes et vives de type méditerranéen) seront strictement prosrites.

Afin de maintenir une unité d'aspect sur le territoire communal, pour toutes les constructions neuves ou ravalement de façades, les couleurs d'enduits suivantes ont été retenues :

- Sable
- Beige
- Ocre clair

En secteur UEt

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les annexes et les extensions des constructions existantes et nouvelles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et les teintes seront en harmonie avec celle du bâtiment principal

Les teintes de façades étrangères à la région (les couleurs chaudes et vives de type méditerranéen) seront strictement prosrites.

Afin de maintenir une unité d'aspect sur le territoire communal, pour toutes les constructions neuves ou ravalement de façades, les couleurs d'enduits suivantes ont été retenues :

- Sable
- Beige
- Ocre clair

d. Menuiseries

Non règlementé

e. Equipements techniques

En zone UE et en secteur UEt

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

f. Eléments d'accompagnement

En zone UE (hors secteur UEt)

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,10 m. Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre (hauteur totale). Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement. Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

En secteur UEt

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage type acier galvanisé avec un maillage important et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essence locale. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Les arbres et arbustes existants en bordure de voie devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Aucune clôture (ni mur, ni grillage, ni haie vive...) ne sera admise à l'intérieur de la marge de recul de 5m des ruisseaux et la marge de recul de 10m des cours d'eau afin de permettre le passage d'engins de curetage.

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage repérés au Règlement graphique, les clôtures doivent permettre le passage de la faune : les soubassements en pierre sont interdits et les clôtures doivent avoir de larges mailles.

g. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En zone UE (hors secteur UEt)

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les espaces non bâtis et ne servant ni à la circulation ni au stationnement des véhicules devront être plantés.

Il sera privilégié que les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition) ne soient pas en vue directe depuis la RD953. Ils devront être masqués par des haies persistantes d'une hauteur minimum de 2m ou être entreposés dans des bâtiments clos.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

En secteur UEt

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les espaces boisés et alignements d'arbre, délimités sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme, doivent être préservés en l'état.

3. STATIONNEMENT

En zone UE (hors secteur UEt)

L'offre de stationnement des véhicules motorisés ou non doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

A noter que les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème UE.1.1.

Concernant les constructions à destination autre que l'habitat, les prescriptions ci-dessous constituent des quantités strictes à mettre en place.

Dans le cas des constructions à destination d'habitation, les prescriptions ci-dessous constituent des quantités minimales à mettre en place.

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

Les chiffres ci-dessous seront arrondis, après calcul des besoins, à l'unité supérieure à partir de la fraction 0.50.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'acquisition de places dans un parc privé.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Pour les véhicules motorisés :

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	NOMBRE DE PLACES MINIMUM REQUIS POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS
Logement	1 place par logement de fonction sur la propriété
Artisanat, commerces de détails et activités de services (clientèle)	Pour les constructions dont la surface de vente comprise entre 50m² et 200m² : • Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente et une place par poste de travail Pour les constructions dont la surface de vente supérieure à 200m² : • 60% de la surface de plancher de la construction et une place par poste de travail
Restauration	Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant ou une place pour 40m ² de surface de plancher.
Hébergements hôteliers et touristiques	Une place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de restaurant ou une place par chambre.
Cinéma	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.
Industrie et entrepôt	Une place de stationnement pour 60m ² de surface de plancher.
Bureau	60% de la surface de plancher de la construction et une place par poste de travail.
Centre de congrès et d'exposition	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.

Pour l'ensemble des destinations des constructions

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé pour :

Deux roues	Se reporter aux normes en vigueur selon le code de la construction et de l'habitat.
Personnes à Mobilité Réduite	Pour toutes les opérations, par tranche de 5 places de stationnement exigées, 4 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 5ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.
Véhicules hybrides	Se reporter aux normes en vigueur selon le code de la construction et de l'habitat.

En secteur UEt

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et devra correspondre aux besoins des occupations ou des utilisations du sol.

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

THEME UE.3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

c. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La continuité des sentiers de randonnées identifiés sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme est à préserver en l'état.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et cyclables.

2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a. Eau potable

Toute construction nouvelle ou réaménagée, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

b. Assainissement

Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques, conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et un assainissement conforme à la réglementation et aux normes en vigueur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

c. Réseaux secs

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades visibles de l'espace public. Elles seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

d. Réseaux de communication électronique

Les équipements et les réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

Situées au Sud du centre-bourg, ces zones renferment la nouvelle maison de retraite de la commune, une structure associative destinée à la petite enfance (crèche), mais également la salle des fêtes, le collège et les équipements publics de loisirs.

Couverte par le périmètre du SPR (AVAP), cette zone s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP), au sein de la zone 3 les extensions récentes. Cette zone comprend un secteur USp lié à des enjeux patrimoniaux, ce secteur s'intègre dans le périmètre du SPR (AVAP), au sein de la zone 4 l'écrin agricole. Les constructions ou installations de ce secteur touchées par ce périmètre doivent se conformer au règlement écrit et graphique du SPR (AVAP).

THEME US.1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (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 et assimilés			x
	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
	Industrie	X		

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

Conditions éventuelles des autorisations :

- **Les constructions à destination d'hébergements à condition :**
 - Qu'elles soient strictement destinées à la maison de retraite,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes US.2 et US2.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et des autres équipements recevant du public :**
 - Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes US.2 et US2.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les annexes, l'aménagement et les extensions des constructions dont les destinations sont autorisées dans la zone à condition :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans les thèmes US.2 et US2.3,
 - Qu'ils respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions à destination des équipements sportifs, leurs annexes et leurs extensions à condition :**
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes US.2 et US2.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans les thèmes US.2 et US2.3,
 - Qu'ils respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).

2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sont interdits tous usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités autre que celles en lien avec les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ou la maison de retraite et les équipements sportifs hormis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs,

- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le dépôt de tout ordre,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux limités à 80 cm,
- Les éléments inscrits au règlement du SPR (AVAP).

Sont autorisées :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :**
 - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat,
 - Qu'elles entraînent une diminution des nuisances,
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (laveries, installations de chauffage ou de réfrigération...)
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes US.2 et US2.3.

THEME US.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. Emprise au sol

Pour toutes constructions ou installations nouvelles en dehors des constructions nouvelles à destination des équipements sportifs

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les constructions ou installations nouvelles à destination des équipements sportifs

Les constructions ou installations peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface bâtie existante.

L'emprise au sol totale ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

b. Implantation des constructions

Non réglementé

c. Hauteur des constructions

Pour toutes constructions nouvelles en dehors des constructions nouvelles à destination des équipements sportifs

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1 sans excéder 7m, mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Pour les constructions nouvelles à destination des équipements sportifs

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres, hauteur mesurée du sol naturel jusqu'à l'égout du toit,

Les annexes doivent être sur un seul niveau, avec une hauteur maximale de 4 mètres au faitage. Les extensions des constructions existantes doivent être, au maximum, de la même hauteur que l'existant.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. Aspect général

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

b. Toitures

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

c. Façades

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

d. Menuiseries

Non règlementé

e. Equipements techniques

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

f. Eléments d'accompagnement

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

g. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

3. STATIONNEMENT

L'offre de stationnement des véhicules motorisés ou non doit correspondre aux besoins des constructions autorisées dans la zone et être réalisé en dehors des voies publiques.

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

THEME US.3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les routes départementales (hors agglomération) se doivent de permettre une visibilité de 150m de part et d'autre de la voirie pour des raisons de sécurité publique.

b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

c. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La continuité des sentiers de randonnées identifiés sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme est à préserver en l'état.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et cyclables.

2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a. Eau potable

Toute construction nouvelle ou réaménagée, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau de distribution d'eau potable lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

b. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dans l'attente des équipements publics.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques, conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et un assainissement conforme à la réglementation et aux normes en vigueur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

c. Réseaux secs

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades visibles de l'espace public. Elles seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

d. Réseaux de communication électronique

Les équipements et les réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER DU PLU

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU recouvre les secteurs de développement pour une urbanisation nouvelle, à destination de l'habitat disposant de desserte en matière de voirie et de réseaux divers en capacité suffisante. Ceux-ci se situent en continuité de l'urbanisation des extensions récentes du centre-bourg, à l'extrémité Sud-Ouest (secteur de Sainte Claire).

Ces zones sont soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation qu'elles doivent respecter. Couverte par le périmètre du SPR (AVAP), cette zone s'intègre dans la zone 3 – les extensions récentes du SPR (AVAP). Les constructions ou installations de ce secteur touchées par ce périmètre doivent se conformer au règlement écrit et graphique du SPR (AVAP).

THEME 1AU.1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements 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		
	Industrie	X		

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

Conditions éventuelles des autorisations :

- **Les constructions à destination d'habitations à condition :**
 - Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils soient sous la forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 1AU.2 et 1AU.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans les thèmes UE.2 et UE.3,
 - Qu'ils respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les annexes, l'aménagement ou l'extension des constructions à destination d'habitation à condition :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 1AU.2 et 1AU.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).

2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- La création de terrains de campings ou de caravanning, de stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le dépôt de tout ordre (ferrailles, déchets, matériaux divers...),
- Le dépôt de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux limités à 80 cm,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les éléments inscrits au règlement du SPR (AVAP).

Sont autorisés :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :**
 - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat,
 - Qu'elles entraînent une diminution des nuisances,
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (laveries, installations de chauffage ou de réfrigération...),
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 1AU.2 et 1AU.3.

THEME 1AU.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. Emprise au sol et surface

Non réglementé

b. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les constructions principales doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimum de 15 m et un maximum de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie par rapport aux autres routes départementales,
- Avec un retrait minimum de 6 m par rapport aux limites d'emprise des autres voies.

Les annexes doivent s'implanter à un minimum de 3 mètres de la limite d'emprise de toutes les voies.

Les piscines doivent s'implanter à un minimum de 3 mètres de la limite d'emprise de toutes les voies.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- En raison de la topographie ou de contraintes techniques,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toutes les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur au moins une des limites séparatives,
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres ou égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (hauteur mesurée entre le terrain naturel et le faîtage) sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

c. Hauteur des constructions

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant tout travaux jusqu'à l'égout du toit. La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser une hauteur de R+1 sans pouvoir excéder 7m.

La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée, la création d'un demi-niveau permettant de minimiser les déblais remblais.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**a. Aspect général**

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions à structure bois seront autorisées dans la mesure où elles respectent le caractère des lieux environnants.

b. Toitures

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les constructions principales seront couvertes de toitures d'au minimum une pente à 4 pentes, avec des pentes comprises entre 30 et 35 %. Les constructions annexes seront couvertes de toitures avec des pentes comprises entre 0 et 30% afin de ne pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et de l'harmonie du site.

Elles devront être de couleur clair ou saumon. Il est prescrit de les mélanger à des tuiles de récupération, sauf remaniement à l'identique ou utilisation de matériaux faisant référence à des conceptions contemporaines. - De tuiles brunies dans la masse selon typologie du bâtiment.

Pour les tuiles contemporaines, les couleurs brun chocolat, comme les rouges trop vifs et les flammés trop marqués sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU possédant des couvertures en tuile canal traditionnelle seront conservées ou refaites à l'identique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

c. Façades

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes, notamment au niveau des ouvertures et des rapports entre les pleins et les vides.

Les façades devront être en harmonie avec leurs environnements architecturaux et paysagers, tant dans les matériaux, leurs textures et leurs couleurs.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celle des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades des bâtiments existants seront conservées dans la vérité des matériaux mise en œuvre.

On préservera les éléments en pierre apparentes, mais en revanche, les façades conçues primitivement pour recevoir un enduit ne pourront être dégarnies.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Afin de maintenir une unité d'aspect sur le territoire communal, pour toutes les constructions neuves ou ravalement de façades, les couleurs d'enduits suivantes ont été retenues :

- Sable
- Beige
- Ocre clair

d. Menuiseries

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

e. Equipements techniques

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

f. Éléments d'accompagnement

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les murets en pierre et les murets de soutènement devront être conservés et entretenus.

Les murs ou murets de clôture, sur rue ou voie d'accès seront réalisés :

- En maçonnerie enduite au mortier de chaux et sable roux, crépi lissé à la truelle, non Taloché, puis gratté avant séchage. Teinte légèrement ocre.
- En briques foraines apparentes, avec joints pleins, et grenus, au même mortier que ci-dessus.
- En pierre apparentes (calcaire blanc de pays) avec joints pleins et grenus, au même mortier que ci-dessus.

La hauteur des clôtures maçonnées ne devra pas excéder 1m et pourront être surmontées de grillage, type acier galvanisé et doublée d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales.

La hauteur des clôtures végétales ne devrait pas excéder de préférence 1.50 m.

Les arbres et arbustes existants en bordure de voie devront être maintenues ou remplacés par des plantations équivalentes.

g. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Il est imposé un minimum de 30% d'espaces verts sur chaque parcelle. Ces espaces verts peuvent être de pleine terre ou bien en surface pondérées (façades et toits végétalisés, surfaces semi-perméables).

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

3. STATIONNEMENT

L'offre de stationnement des véhicules motorisés ou non doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

A noter que les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème 1AU1.1.

Concernant les constructions à destination autre que l'habitat, les prescriptions ci-dessous constituent des quantités strictes à mettre en place.

Dans le cas des constructions à destination d'habitation, les prescriptions ci-dessous constituent des quantités minimales à mettre en place.

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

Les chiffres ci-dessus seront arrondis, après calcul des besoins, à l'unité supérieure à partir de la fraction 0.50.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Pour les véhicules motorisés :

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	NOMBRE DE PLACES MINIMUM REQUIS POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS
Logement	2 places par logement sur la propriété (garage compris) 1,5 place par logement dont 0,5 place annexée à la voirie pour les lotissements et ensemble d'habitation groupée

Pour l'ensemble des destinations des constructions

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé pour :

Deux roues	Se reporter aux normes en vigueur selon le code de la construction et de l'habitat.
Personnes à Mobilité Réduite	Pour toutes les opérations, par tranche de 5 places de stationnement exigées, 4 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 5ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.
Véhicules hybrides	Se reporter aux normes en vigueur selon le code de la construction et de l'habitat.

THEME 1AU.3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être compatibles avec les principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

b. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Les voiries doivent être compatibles avec les principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

a. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La continuité des sentiers de randonnées identifiés sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme est à préserver en l'état.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et cyclables.

2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a. Eau potable

Toute construction nouvelle ou réaménagée, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

b. Assainissement

Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies et traitées selon les normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques, conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et un assainissement conforme à la réglementation et aux normes en vigueur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

c. Réseaux secs

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades visibles de l'espace public. Elles seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

d. Réseaux de communication électronique

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones à urbaniser futures insuffisamment ou non desservies par des équipements, proches des lieux de développement de l'habitat, qui pourront être ouvertes à l'urbanisation suite à la définition d'un projet d'ensemble et après une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Elle se situe au Sud du centre-bourg historique, dans le quartier Sainte Claire.

Couverte par le périmètre du SPR (AVAP), cette zone s'intègre dans la zone 3 – les extensions récentes du SPR (AVAP). Les constructions ou installations de ce secteur touchées par ce périmètre doivent se conformer au règlement écrit et graphique du SPR (AVAP).

THEME 2AU.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Toutes les constructions sont interdites.

2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Tous les modes d'usages et d'affectations des sols sont interdits à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

THEME 2AU.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé à l'exception des Equipements techniques au règlement du SPR.

THEME 2AU.3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DU PLU

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux terrains sur laquelle s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique,
- De constructions d'habitations existantes isolées, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Cette zone est complétée par quatre secteurs :

- Le secteur Aa, lié aux espaces agricoles renfermant un caractère paysager fort à protéger,
- Le secteur Ae, lié aux espaces agricoles possédant des enjeux environnementaux particuliers, du fait qu'il renferme les terrains non boisés couverts par une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique),
- Le secteur Ac, lié aux constructions existantes d'activités artisanales et aux espaces dédiés à son potentiel développement.
- Le secteur AEt lié à des constructions touristiques, avec des constructions d'hébergement touristique et de loisirs et correspondant au sous-secteur AEtI
-

Les secteurs Ae et AEt (pour partie) et le secteur Aa et Ac (dans leur globalité) sont couverts par le périmètre du SPR (AVAP) inscrit dans la zone 4 – l'écrin agricole du SPR (AVAP).

THEME A.1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Pour rappel :

- La zone est concernée par un **Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du Bassin Garonne Aval**, prescrit le 09/06/1997 et approuvé le 02/10/2000 et modifié en août 2014. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRi joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.
- La zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain, établi à l'échelle de la commune de Lauzerte, approuvé en septembre 2015 et exécutoire depuis le 13 novembre 2015. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

- La zone A est concernée par des **éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19**, hors périmètre du SPR (AVAP), repérées sur le règlement graphique du présent PLU.
- Le secteur Aa et Ae sont concernés par le repérage patrimonial du périmètre du SPR (AVAP) et par des **éléments paysagers d'accompagnement à préserver** identifiés par le SPR (AVAP).
- La zone A et le secteur Aa sont couverts par des **espaces contribuant aux continuités écologiques selon les dispositions de l'article L.151-53** du code de l'urbanisme, repérées sur le règlement graphique du présent PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

En zone A, hors secteurs Ac, Ae et Aa

Destinations	Sous destinations	Interdit e	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

- **Les constructions à destination de logements** à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Que l'habitation soit localisée à proximité⁶ du siège de l'exploitation,
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes A.2 et A.3.
- **Les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** à condition :
 - Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,

⁶ A proximité signifie dans un rayon de 50m autour du siège d'exploitation agricole.

- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes A.2 et A.3.
- **Les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitations, à condition :**
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes A.2 et A.3.
- **Les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par l'agriculteur et qui sont dans le prolongement des activités agricoles existantes, ainsi que les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole, à condition :**
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes A.2 et A.3.
- **Le changement de destination de constructions, vers une destination non admise dans le règlement à condition :**
 - Qu'elles soient identifiées sur le règlement graphique,
 - Qu'elles ne soient pas en ruine,
 - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée,
 - Que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette,
 - Que la destination nouvelle doit être l'habitation, l'artisanat et le commerce de détails, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les bureaux et leurs annexes,
 - Qu'elles ne soient pas touchées par une servitude publique rendant la parcelle inconstructible,
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.

En secteur Aa

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

- **Les constructions ou installations à destination de l'exploitation agricole ou forestière à condition :**
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes A.2 et A.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions à destination de logements à condition :**
 - Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Que l'habitation soit localisée à proximité du siège de l'exploitation⁷,
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes A.2 et A.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans les thèmes A.2 et A.3,
 - Qu'ils respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitations, à condition :**
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes A.2 et A.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Le changement de destination de constructions, vers une destination non admise dans le règlement à condition :**
 - Qu'elles soient identifiées sur le règlement graphique,
 - Qu'elles ne soient pas en ruine,
 - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée,
 - Que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette,

⁷ La proximité du siège d'exploitation signifie dans un périmètre de 50m autour du siège d'exploitation.

- Que la destination nouvelle doit être l'habitation, l'artisanat et le commerce de détails, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les bureaux et leurs annexes,
- Qu'elles ne soient pas touchées par une servitude publique rendant la parcelle inconstructible,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages,
- Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).

En secteur Ac

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

- **Les constructions à destination d'habitation** à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone,
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes 2 et 3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les annexes et les extensions des constructions** à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone,
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes A.2 et A.3,

- Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** à condition :
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'ils respectent les règles établies dans les thèmes A.2 et A.3,
 - Qu'ils respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).
- **Les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par l'agriculteur et qui sont dans le prolongement des activités agricoles existantes, ainsi que les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole,** à condition :
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes A.2 et A.3.
- **Les constructions à destination de bureaux** à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone,
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes A.2 et A.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions du règlement du SPR (AVAP).

En secteur Ae

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		

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

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage, répertoriés sur le règlement graphique du PLU en tant qu'espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques selon les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Toute construction ou installation,
- Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits.

1. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

En zone A, hors secteurs Ac, Ae et Aa

Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules à l'exception de :
 - Ceux liés à une destination, une sous-destination ou un type d'activités autorisé dans le secteur et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère,
 - Ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de matériaux à l'exception de :
 - Ceux liés à la réalisation d'une construction,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de :
 - Ceux dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et portant sur une superficie inférieure à cent mètres carrés et sous-conditions de faire l'objet d'une intégration paysagère,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - Lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques
 - Lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

Sont autorisées :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat,
 - Qu'elles entraînent une diminution des nuisances,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes A.2 et A.3.
- Les panneaux photovoltaïques sous réserve :
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Qu'ils ne soient pas implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou en site classée,
 - Qu'ils ne soient pas implantés dans un secteur Natura 2000 ou ZNIEFF,

En secteur Aa

Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;

- Les dépôts de véhicules à l'exception de :
 - Ceux liés à une destination, une sous-destination ou un type d'activités autorisé dans le secteur et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère,
 - Ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de matériaux à l'exception de :
 - Ceux liés à la réalisation d'une construction,
- Les éléments inscrits au règlement du SPR (AVAP).

Sont autorisés :

- **Les serres et les châssis à condition :**
 - De ne pas excéder 7m à l'égout,
 - Qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère au moyen de plantations.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve :
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - De respecter les prescriptions du règlement du SPR (AVAP),
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat,
 - Qu'elles entraînent une diminution des nuisances,
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (laveries, installations de chauffage ou de réfrigération...),
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes A.2 et A.3.

En secteur Ac

Sont interdits :

- Les usages et les affectations des sols ainsi que les types d'activités qui ne sont pas nécessairement et directement liés aux constructions à destination de l'activité artisanale ou de commerces de détails,
- Les éléments inscrits au sein du SPR (AVAP).

Sont autorisées :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :**
 - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat,
 - Qu'elles entraînent une diminution des nuisances,
 - Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes A.2 et A.3.

En secteur Ae

Sont interdits :

- Les usages et les affectations des sols ainsi que les types d'activités qui ne sont pas nécessairement et directement liés aux constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière.
- Les éléments inscrits au sein du règlement du SPR (AVAP).

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage, répertoriés sur le règlement graphique du PLU en tant qu'espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques selon les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Toute construction ou installation,
- Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits.

En secteur AEt

Dans le sous-secteur AEtl, seulement les constructions d'hébergement touristique et de loisirs sont autorisées

THEME A.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet (poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux...).

En zone A, hors secteurs Ac, Ae et Aa et AEt

a. Emprise au sol et surface

L'extension des constructions à destination d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

L'emprise au sol totale des constructions à destination d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et de leurs extensions doit être de 250m² maximum.

Les annexes (hors piscine) seront limitées à une emprise au sol totale maximale de 60m².

L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 100m² (plages incluses).

b. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance :

- De l'axe des routes classées à grande circulation (la RD953) au moins égale à 75 m,
- De l'axe des autres départementales au moins égale à 15m,
- De l'axe des autres voies au moins égale à 5m ou à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions d'habitations peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m.

Pour les constructions à usage d'activité agricole, le retrait précité est fixé à un minimum de 3 mètres sans obligation de proportionnalité avec la moitié de la hauteur du bâtiment.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres du bord. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive, ...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

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

Est réglementée uniquement l'implantation entre la construction à destination **d'habitation** et les annexes (hors piscine).

Les annexes des constructions à destination **d'habitation** (hors piscines) doivent se situer à une distance maximale de 25 mètres par rapport au point le plus proche des constructions principales.

Les piscines doivent se situer à une distance de 10 mètres maximum, au point le plus proche des constructions principales, plages y compris.

c. Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Constructions nouvelles à destination d'habitation, liées à l'activité agricole ou forestière :

- La hauteur maximale ne peut excéder 7m et deux niveaux (R+1).
- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume générale de la construction (pigeonnier, lucarne...).

Constructions nouvelles liées à l'activité agricole :

- La hauteur maximale est fixée à 10m.

Annexes et extensions des constructions nouvelles à usage d'habitation et des constructions existantes d'habitation à la date d'approbation du présent PLU :

- Les annexes doivent être sur un seul niveau, avec une hauteur maximale de 3m,
- Les extensions des constructions existantes doivent être, au maximum, de la même hauteur que l'existant.

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants.

En secteur Aa

a. Emprise au sol et surface

L'**extension** des constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

L'emprise au sol totale des constructions à destination d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et de leurs extensions doit être de 250m² maximum.

Chaque **annexe** (hors piscine) des constructions à destination d'habitations doit être d'une emprise au sol au maximum de 50m². Les annexes (hors piscine) seront limitées à une emprise au sol totale maximale de 60m².

L'emprise au sol maximale des **piscines** est fixée à 100m² (plages incluses).

b. Implantation des constructions**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance :

- De l'axe des routes classées à grande circulation (la RD953) au moins égale à 75 m,
- De l'axe des autres départementales au moins égale à 15m,
- De l'axe des autres voies au moins égale à 5m ou à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains,
- En raison de la topographie ou de contraintes techniques,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m.

Pour les constructions à usage d'activité agricole, le retrait précité est fixé à un minimum de 3 mètres sans obligation de proportionnalité avec la moitié de la hauteur du bâtiment.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres du bord. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive, ...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

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

Est réglementée uniquement l'implantation entre la construction à destination **d'habitation** et les annexes aux habitations.

Les annexes des constructions à destination **d'habitation** (hors piscines) doivent se situer à une distance maximale de 25 mètres par rapport au point le plus proche des constructions principales.

Les piscines doivent se situer à une distance de 10 mètres maximum, au point le plus proche des constructions principales, plages y compris.

c. Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Constructions nouvelles à destination d'habitation, liées à l'activité agricole ou forestière :

- La hauteur maximale ne peut excéder 7m et deux niveaux (R+1).
- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume générale de la construction (pigeonnier, lucarne...).

Constructions nouvelles liées à l'activité agricole :

- La hauteur maximale est fixée à 10m.

Annexes et extensions des constructions nouvelles à usage d'habitation et des constructions existantes d'habitation à la date d'approbation du présent PLU :

- Les annexes doivent être sur un seul niveau, avec une hauteur maximale de 3m,
- Les extensions des constructions existantes doivent être, au maximum, de la même hauteur que l'existant.

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants.

En secteur Ac

d. Emprise au sol et surface

L'emprise au sol des **constructions** ne devra pas dépasser, au total, 500m².

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser au total 60% de l'unité foncière.

e. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- De l'axe des autres départementales au moins égale à 15m,
- De l'axe des autres voies au moins égale à 5m ou à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de contraintes techniques,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est fixé à un minimum de 3 mètres sans obligation de proportionnalité avec la moitié de la hauteur du bâtiment.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres du bord. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

f. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 10m à l'égout du toit.

En secteur AEt**a. Emprise au sol et surface**

L'emprise au sol des **constructions** ne devra pas dépasser, au total, 180m² dans le sous-secteur AEtl

b. Implantation des constructions**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- De l'axe des autres départementales au moins égale à 15m,
- De l'axe des autres voies au moins égale à 5m ou à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de contraintes techniques,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est fixé à un minimum de 3 mètres sans obligation de proportionnalité avec la moitié de la hauteur du bâtiment.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres du bord. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

c. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 5m à l'égout du toit.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. En référence à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet (poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux...).

En zone A, hors secteurs Ac, Ae et Aa

a. Aspect général

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Bâtiments à changements de destination identifiés ou non sur le règlement graphique :

- Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures).
- Ainsi, les extensions aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination sont interdites.

Constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions :

- Ils doivent être présentés un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants,
- Ils doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions à structure bois seront autorisées dans la mesure où elles respectent le caractère environnant.

Les aménagements, extensions de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures.

b. Toitures

Constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions :

- Les toitures devront être en tuiles de couleur claire ou saumon. Il est prescrit de les mélanger à des tuiles de récupération, sauf remaniement à l'identique ou utilisation de

matériaux faisant référence à des conceptions contemporaines ou en tuiles bruniées dans la masse selon la typologie du bâtiment.

- Pour les tuiles contemporaines, les couleurs brun chocolat, comme les rouges trop vifs et les flammés trop marqués sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- Pour les bâtiments possédant des tuiles canal traditionnelles, les couvertures en tuiles canal traditionnelles seront conservées ou refaites à l'identique.

Constructions destination de l'exploitation agricole ou forestière :

- Les toitures seront de teinte sombre.

c. Façades

Constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions :

- Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle de la commune, même si les matériaux, la dimension des ouvertures résultent des conceptions architecturales modernes.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.
- Les annexes et les extensions doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les teintes de façades étrangères à la région (les couleurs chaudes et vives de type méditerranéen) seront strictement proscrites.

Afin de maintenir une unité d'aspect sur le territoire communal, pour toutes les constructions neuves ou ravalement de façades, les couleurs d'enduits suivantes ont été retenues :

- Sable
- Beige
- Ocre clair

Constructions destination de l'exploitation agricole ou forestière :

- Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
- Il s'agira de privilégier les teintes sombres permettant de mieux s'intégrer dans le paysage.

d. Menuiseries

Non réglementé

e. Équipements techniques

Non réglementé

f. Eléments d'accompagnement

Les prescriptions sur les clôtures valent uniquement pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures sont facultatives. Quand elles existent, elles doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives.

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus. Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées avec un enduit similaire à celui de la façade, ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage type acier galvanisé avec un maillage important et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essence locale (cf : annexe 3 : palette végétale d'essences locales). Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Aucune clôture (ni mur, ni grillage, ni haie vive...) ne sera admise à l'intérieur de la marge de recul de 4m des cours d'eau afin de permettre le passage d'engins de curetage.

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage repérés au Règlement graphique, les clôtures doivent permettre le passage de la faune : les soubassements en pierre sont interdits et les clôtures doivent avoir de larges mailles.

g. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les arbres de haute tige isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations équivalentes.

Les essences choisies pour les plantations (arbres, arbustes, buissons et vivaces) seront issues de la palette végétale locale en s'appuyant sur la palette jointe en annexe du présent règlement (cf : annexe 3 : palette végétale d'essences locales). Le choix des essences utilisées pour les plantations devra être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantes invasives sont prosrites (cf. annexe 5 : liste annexée au présent règlement) ainsi que les haies mono-spécifiques (d'une seule essence).

Les espaces boisés et les alignements d'arbre, délimités sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme, doivent être préservés en l'état.

En secteur Aa

a. Aspect général

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Bâtiments à changements de destination identifiés sur le règlement graphique :

- Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures).
- Ainsi, les extensions aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination sont interdites.

Constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions :

- Ils doivent être présentés un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants,
- Ils doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions à structure bois seront autorisées dans la mesure où elles respectent le caractère environnant.

Les aménagements, extensions de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures.

b. Toitures

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions :

- Se référer au règlement du SPR (AVAP).
- Les toitures devront être en tuiles de couleur claire ou saumon. Il est prescrit de les mélanger à des tuiles de récupération, sauf remaniement à l'identique ou utilisation de matériaux faisant référence à des conceptions contemporaines ou en tuiles bruniées dans la masse selon la typologie du bâtiment.
- Pour les tuiles contemporaines, les couleurs brun chocolat, comme les rouges trop vifs et les flammés trop marqués sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- Pour les bâtiments possédant des tuiles canal traditionnelles, les couvertures en tuiles canal traditionnelles seront conservées ou refaites à l'identique.

c. Façades

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions :

- Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle de la commune, même si les matériaux, la dimension des ouvertures résultent des conceptions architecturales modernes.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les annexes et les extensions doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les teintes de façades étrangères à la région (les couleurs chaudes et vives de type méditerranéen) seront strictement proscrites.

Afin de maintenir une unité d'aspect sur le territoire communal, pour toutes les constructions neuves ou ravalement de façades, les couleurs d'enduits suivantes ont été retenues :

- Sable
- Beige
- Ocre clair

d. Menuiseries

Non réglementé

e. Équipements techniques

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

f. Eléments d'accompagnement

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les prescriptions sur les clôtures valent uniquement pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures sont facultatives. Quand elles existent, elles doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives.

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus. Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées avec un enduit similaire à celui de la façade, ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage type acier galvanisé avec un maillage important. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Aucune clôture (ni mur, ni grillage, ni haie vive...) ne sera admise à l'intérieur de la marge de recul de 4m des cours d'eau afin de permettre le passage d'engins de curetage.

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage repérés au Règlement graphique, les clôtures doivent permettre le passage de la faune : les soubassements en pierre sont interdits et les clôtures doivent avoir de larges mailles.

g. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les arbres de haute tige isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations équivalentes. Le choix des essences utilisées pour les plantations devra être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

En secteur Ac

a. Aspect général

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

Les constructions doivent prévoir des mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte naturel et paysager environnant.

b. Toitures

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

c. Façades

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

d. Menuiseries

Non réglementé

e. Equipements techniques

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

f. Eléments d'accompagnement

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

g. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

3. STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et devra correspondre aux besoins des occupations ou des utilisations du sol.

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

THEME A.3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

a. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur les routes départementales (hors agglomération) se doivent de permettre une visibilité de 150m de part et d'autre de la voirie pour des raisons de sécurité publique.

b. Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

La continuité des voies et sentiers pédestres, délimités sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

c. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

En zone A, secteur Aa et secteur Ae

La continuité des sentiers de randonnées identifiés sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme est à préserver en l'état.

2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

b. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dans l'attente des équipements publics.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

c. Réseaux secs

A moins que la construction ou l'installation dispose de sa propre source de production d'électricité, toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux secs des constructions ou installations nouvelles (électricité, téléphone et autres câblages) doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DU PLU

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers, boisés couverts ou non par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Couverte par le périmètre du SPR (AVAP), une partie de la zone N s'intègre dans la zone 4 – l'écrin agricole du SPR (AVAP) en tant que boisements à préserver.

THEME N.1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Pour rappel :

- La zone N est concernée par un **Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du Bassin Garonne Aval**, prescrit le 09/06/1997 et approuvé le 02/10/2000 et modifié en août 2014. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRi joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.
- La zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain, établi à l'échelle de la commune de Lauzerte, approuvé en septembre 2015 et exécutoire depuis le 13 novembre 2015. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.
- La zone N est couverte par des zones humides au titre du Code de l'Urbanisme, repérées sur le règlement graphique du présent PLU.
- La zone N est concernée par des **éléments paysagers d'accompagnement à préserver** identifiés par le SPR (AVAP).
- La zone N est couverte par des **espaces contribuant aux continuités écologiques selon les dispositions de l'article L.151-53** du code de l'urbanisme, repérées sur le règlement graphique du présent PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

- **Les constructions ou installations à destination de l'exploitation forestière à condition :**
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes N.2 et N.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions au règlement du SPR (AVAP).
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**
 - Qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat,
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - Qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes N.2 et N.3,
 - Qu'elles respectent les prescriptions au règlement du SPR (AVAP).

2. INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

En zone N

Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique,
- Les dépôts de matériaux à l'exception des matériaux nécessaires aux activités forestières,
- Les parcs de panneaux solaires ou photovoltaïques,

- Les éléments inscrits au sein du règlement du SPR (AVAP).

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage, répertoriés sur le règlement graphique du PLU en tant qu'espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques selon les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Toute construction ou installation,
- Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits.

Dans les zones couvertes par les zones humides au titre du Code de l'Urbanisme, repérées au règlement graphique, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

THEME N.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet (poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux...).

a. Emprise au sol et surface

Non réglementé

b. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- De 75m par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (la RD953),
- De l'axe des autres départementales au moins égale à 15m,
- Soit à l'alignement ou soit avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Les constructions doivent être situées à une distance minimale de 4 m par rapport aux ruisseaux et fossés mères.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de contraintes techniques,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé

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

Non réglementé

c. Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Constructions nouvelles liées à l'exploitation forestière :

- La hauteur maximale est fixée à 10m.

Annexes et extensions des constructions liées à l'exploitation forestière :

- Les annexes doivent être sur un seul niveau, avec une hauteur maximale de 3m.
- Les extensions des constructions existants doivent être, au maximum, de la même hauteur que l'existant.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**a. Aspect général**

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

b. Toitures

Non réglementé

c. Façades

Non réglementé

d. Menuiseries

Non réglementé

e. Equipements techniques

Se référer au règlement du SPR (AVAP).

f. Eléments d'accompagnement

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage repérés au règlement graphique, les clôtures doivent permettre le passage de la faune : les soubassements en pierre sont interdits et les clôtures doivent avoir de larges mailles.

g. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les arbres de haute tige isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations équivalentes. Les espaces boisés et alignements d'arbres, délimités sur le règlement graphique du PLU et du règlement du SPR (AVAP), doivent être préservés en l'état.

3. STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et devra correspondre aux besoins des occupations ou des utilisations du sol.

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

THEME N.3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

a. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur les routes départementales (hors agglomération) se doivent de permettre une visibilité de 150m de part et d'autre de la voirie pour des raisons de sécurité publique.

b. Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

c. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La continuité des voies et des sentiers de randonnées identifiés sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme doit être maintenue.

2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

b. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dans l'attente des équipements publics.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

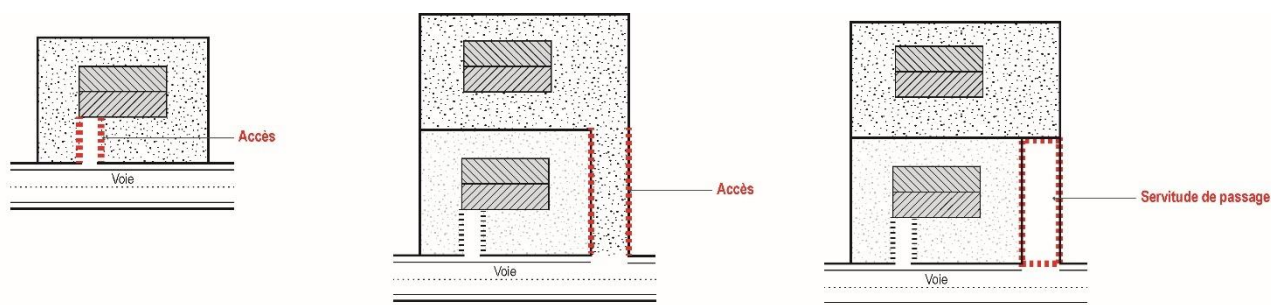
c. Réseaux secs

A moins que la construction ou l'installation dispose de sa propre source de production d'électricité, toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux secs des constructions ou installations nouvelles (électricité, téléphone et autres câblages) doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

LEXIQUE

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



ACCÈS PRIVATIFS : passage desservant à partir d'une voie publique ou privée, une seule unité foncière dont il fait partie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un aménagement sur fonds voisins.

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

ADAPTATIONS MINEURES : assouplissements pouvant être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation.

AFFOUILLEMENT DU SOL : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2m.

ALIGNEMENT : détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (Art. L. 112-1 du Code de la voirie routière).

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

ANNEXE : Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément de fonctionnalités à la construction principales. 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.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **INDUSTRIE** : activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **ENTREPOT** : locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface

de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **BUREAU** : locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « commerce » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : lieu qui possède un auditorium, des salles de sous-commission, une surface d'exposition, un espace de restauration, des équipements techniques appropriés à la tenue de conférences.

BATIMENT : Un bâtiment est une construction close et couverte.

CHANGEMENT DE DESTINATION : consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. La transformation d'une annexe en habitation n'est pas un changement de destination, mais une création nouvelle.

La réhabilitation d'une ruine n'est pas un changement de destination, mais une création nouvelle.

La notion de changement de destination s'apprécie aussi par rapport aux destinations explicitement définies par le Code de l'Urbanisme - par exemple, un gîte est une habitation d'un point de vue du code.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain pouvant donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : activités qui se caractérisent essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Cette sous-destination regroupe les services à destination des particuliers ou des professionnels qui nécessitent d'accueillir de la clientèle dans un bâtiment (blanchisserie, coiffure, banque...).
- **ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL** :
 - **ARTISANAT DE DETAIL** : activité artisanale (voir définition « d'artisanat ») qui concerne la production, la transformation, la réparation de produits à l'unité destinés à un usage domestique (boulangerie, boucherie...). Les artisans peuvent proposer de la vente directe de ces produits s'ils sont issus de leur travail.
 - **COMMERCE DE DETAIL** : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
- **RESTAURATION** : établissement où l'on sert des repas ou divers aliments à consommer sur place, en échange d'un paiement.
- **COMMERCE DE GROS** : commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** :

- **HEBERGEMENT TOURISTIQUE** : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
- **HEBERGEMENT HOTELIER** : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **CINEMA** : salle de spectacle où l'on assiste à des projections cinématographiques.

COMBLES : Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

CLOTURE : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

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 sa résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, à savoir : « *habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* ». Ces destinations, ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

ÉLÉMENTS D'ACCOMPAGNEMENT : notion regroupant les clôtures et les piscines.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R420-1 Code de l'Urbanisme).

ESPACES VERTS : Espaces au sol recouverts de végétation en pleine terre ou non.

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

EMPLACEMENT RESERVE : Il s'agit d'un terrain désigné comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...) ou en vue de réaliser, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements, conformément à l'article L.151-41-3° du Code de l'Urbanisme. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ENDUIT : Couche de mortier appliquée sur un mur.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, éducatif, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Cette destination comprend les constructions, les aménagements et les installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, culturels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs),
- Les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...),
- Les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage,
- Les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

EQUIPEMENTS TECHNIQUES : constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (ouvrage en lien avec les énergies renouvelables, alimentations électriques...).

ESPACES LIBRES : espaces non artificialisés.

EXHAUSSEMENT DU SOL : Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 m.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : toutes les constructions, les aménagements et les installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III du Code Rural et de la Pêche. Ils permettent notamment la culture (châssis, serre...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation, sur le site de l'exploitation.
Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle. Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50% de matières provenant de cette ou de ces exploitations.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : toutes les constructions, les aménagements et les installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...) voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

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.

Une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ne peut être qualifiée d'extension, il en est de même de la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle. En conséquence, les extensions doivent être mesurées.

FAÇADES : 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.

FAITAGE : Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

HABITATION : cette destination prévue par le Code de l'Urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

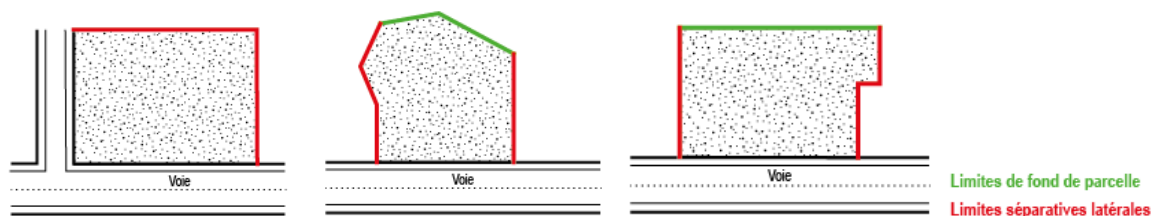
- **HEBERGEMENT** : fait d'héberger ou d'accueillir chez soi et de loger temporairement. Cette sous-destination ne concerne pas les hébergements hôtelier et touristique mais comprend les centres d'hébergement c'est-à-dire des lieux où l'on peut accueillir provisoirement des personnes sans abri, en état de détresse physique ou morale.
- **LOGEMENT** : lieu d'habitation où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter le jour et la nuit, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé. Pour être considéré comme un logement décent, un bâtiment doit répondre à un certain nombre de règles définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

LIMITES SÉPARATIVES : limites qui séparent l'unité foncière des terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fonds de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOGEMENT DE FONCTION : Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattachée.

LOT : parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

MARGE DE RECU : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives définissant une zone dans laquelle il est impossible de construire.

MITOYENNETÉ : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés... La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales. Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

MUR BAHUT : Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, un grillage.

NU (DU MUR) : surface du parement de la façade, généralement utilisée comme repère pour mesurer les saillies ou retraits.

OPÉRATION D'ENSEMBLE : il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

PARCELLE : La parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal.

PETITIONNAIRE : Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire.

PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des habitations Légères de Loisirs et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

PPRi : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat, fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

RECU (PAR RAPPORT A 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.

REZ-DE-CHAUSSEE : Premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 m, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

SABLIERE : poutre placée horizontalement et sur laquelle repose la charpente.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- L'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

TERRAIN À BÂTIR : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

TERRAIN NATUREL : Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction même s'il résulte de modification (dûment autorisée) apportée avant ladite autorisation.

TOITURE-TERRASSE : Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Lorsque la propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle constitue alors plusieurs unités foncières.

VOIE PRIVÉE : Voie ouverte ou non à la circulation publique, mais non classée dans le domaine public.

ANNEXES

ANNEXE 1 - ARRÊTÉ DU 10 NOVEMBRE 2016 DÉFINITION DES SOUS-DESTINATIONS

Un arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des 5 destinations et 20 sous-destinations de construction pouvant être réglementées par les PLU et le RNU.

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui en a réduit le nombre de neuf à cinq :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service,
- Equipements d'intérêts collectifs et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (C. urb., art. R. 151-27).

Toutefois, ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, listées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Rappelons que le PLU ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Destinations	Sous-destinations
	Commerce de gros : 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 : 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.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : 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 « Equipement 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.

Destinations	Sous-destinations
Autres activités 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. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ANNEXE 2 - LISTE INDICATIVE DES CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES OU NON À L'EXPLOITATION AGRICOLE

1. SELON L'ARTICLE L311-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

2. SONT NÉCESSAIRES À L'EXPLOITATION AGRICOLE SOUS RÉSERVE DE LA VÉRIFICATION DE LEUR IMPLANTATION ET DE LEUR DIMENSIONNEMENT PAR RAPPORT AUX BESOINS DE L'EXPLOITATION :

1. les bâtiments techniques agricoles (stabulation, stockage de paille, de matériel, des récoltes de l'exploitation...), et d'exploitation forestière et stockage et entretien matériel des Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA),
 2. les chenils, quelle que soit la destination (élevage canin ou pension)
 3. le(s) logement(s) des personnes travaillant sur l'exploitation, si présence sur place nécessaire et localisée au siège d'exploitation
 4. les ateliers de conditionnement par l'exploitant des produits de l'exploitation concernée (salle de découpe de volailles, conserverie foie gras ou confitures par exemple...) et localisés au siège d'exploitation
 5. les locaux destinés à la vente de ces produits, issus de l'exploitation et conditionnés sur place (et localisés au siège d'exploitation),
 6. les centres équestres faisant de l'élevage et/ou proposant des activités de manège ou de promenade à l'aide des chevaux du centre,
 7. les pépinières et les locaux destinés à la vente de ces produits, issus de l'exploitation et conditionnés sur place
 8. les installations de méthanisation exploitées par un ou plusieurs exploitants, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations
- Les STECAL agricoles n'ont vocation à accueillir que les occupations 3 à 5 et 7, uniquement si l'exploitant envisage une diversification. Par contre, les constructions du type 1, 2, 6 et 8 sont à laisser en zone A ou N.

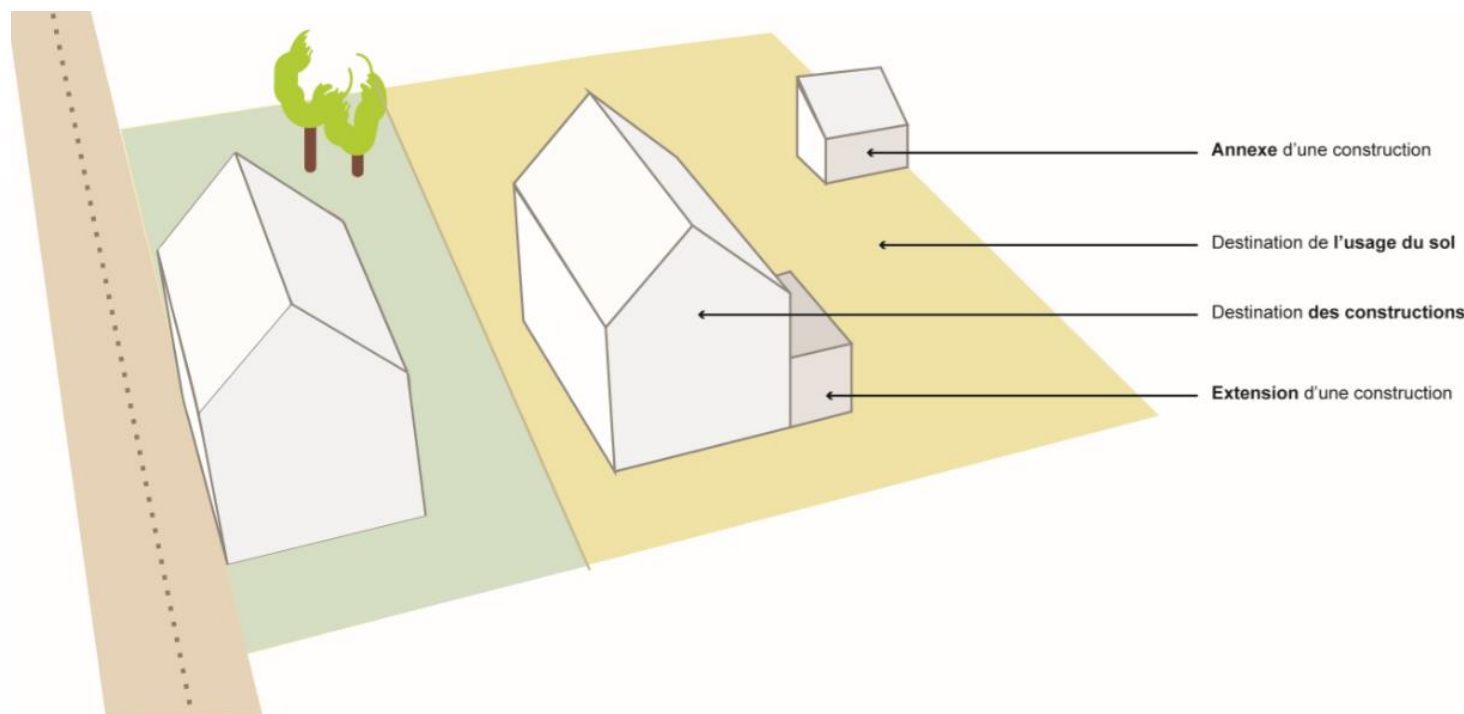
3. NE SONT PAS NÉCESSAIRES À L'EXPLOITATION AGRICOLE :

1. les gîtes, le camping à la ferme et de manière générale toutes les activités de loisirs
2. les annexes aux logements
3. le(s) logement(s) des personnes travaillant sur l'exploitation, s'il n'est pas localisé au siège d'exploitation et n'est pas nécessité par une présence sur site
4. les silos des coopératives et locaux de vente des coopératives (commerces)
5. les locaux destinés à la vente de produits issus de diverses exploitations locales (commerce, puisqu'il y a achat et revente)
6. les jardineries (commerce)
7. les activités de vente et entretien de machines agricoles (commerces)
8. tous les bâtiments destinés au négoce (par exemple entreprise de négoce de paille, qui achète, stocke et revend) : commerce
9. les usines agroalimentaires (industrie)
10. les pensions équinés (prestation de services) et les bâtiments abritant des chevaux pour usage personnel ; les activités de spectacle utilisant des chevaux
11. les activités vétérinaires
12. les zoos, parcs animaliers
13. les entreprises de travaux agricoles,
14. les entreprises de jardinage, d'entretien d'espaces verts, ...
15. les installations de méthanisation autres que celles citées plus haut

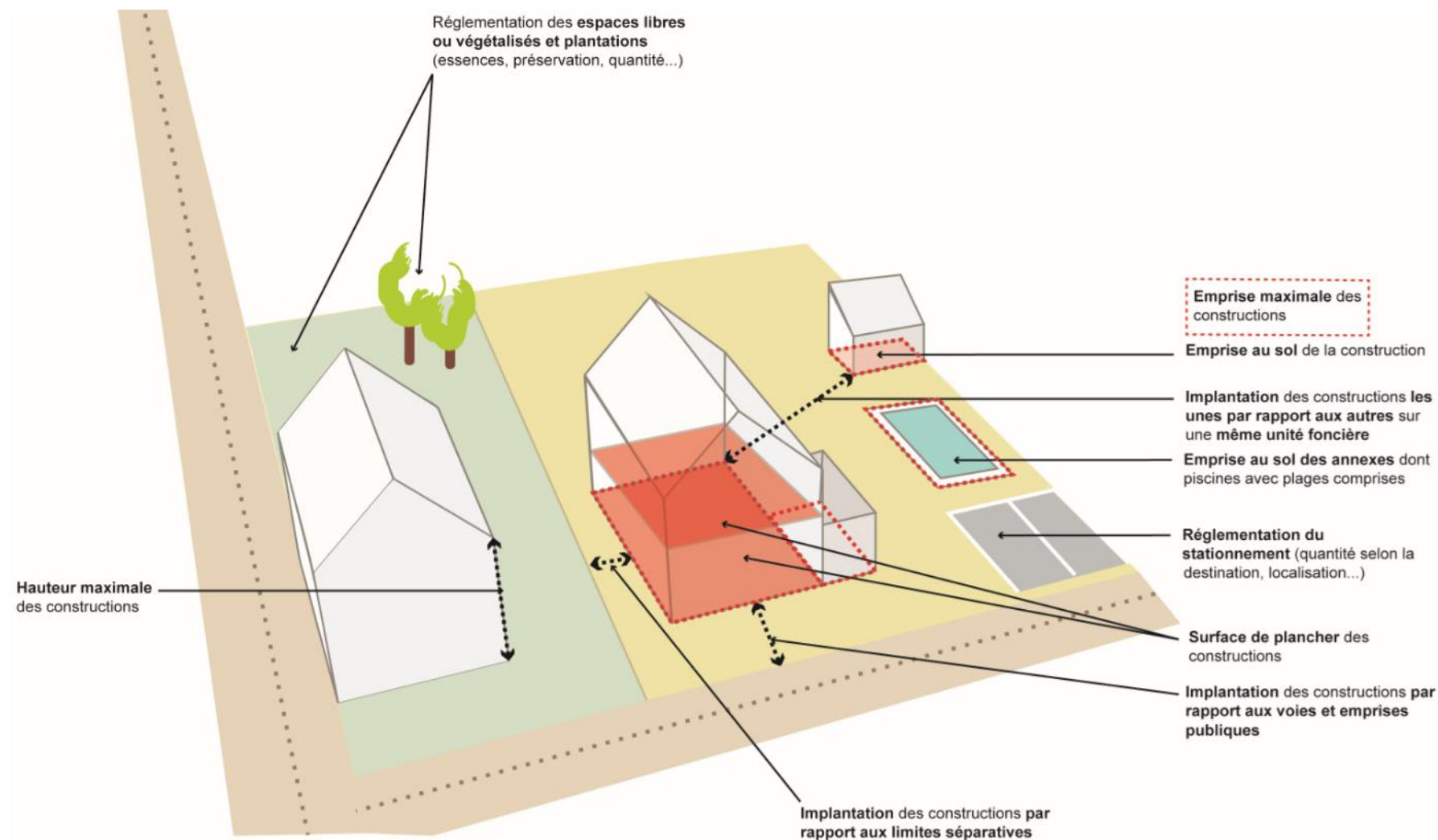
ANNEXE 3 - PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES LOCALES

Se référer à la palette végétale recommandée au sein du règlement du SPR (AVAP).

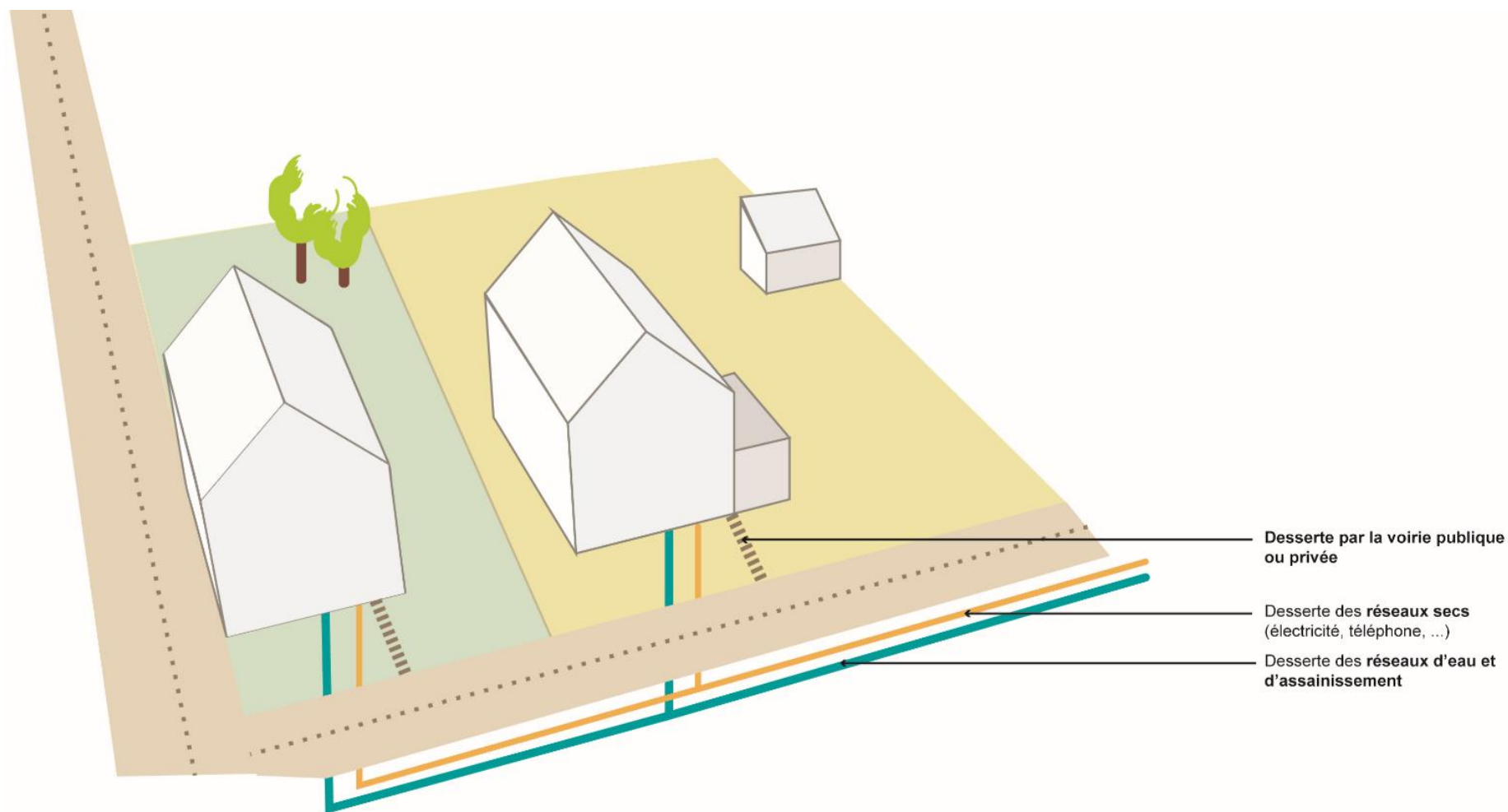
ANNEXE 4 - SCHÉMAS DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT LOCAL D'URBANISME



THEME 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS



THEME 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



THEME 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX