

Département du Gers

Commune de **Pujaudran**

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



MAITRISE D'OUVRAGE

Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine
Hôtel d'Entreprises - Rue Louis Aygobère
Z.A. du Pont Peyrin - 32600 L'ISLE JOURDAIN
T : 05 62 07 71 16 - F : 05 62 07 71 13
www.ccgascognetoulousaine.com

PLU arrêté le : 12 juillet 2018
Enquête publique : du 05 décembre 2018 au 11 janvier 2019
PLU approuvé le : 25 mars 2019

MAITRISE D'ŒUVRE

Atelier urbain SEGUI & COLOMB
23 Impasse des Bons Amis 31200 TOULOUSE
05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net

Oréade-Bèche
2480 l'Occitanie – Regent Park 1 31670 LABEGE
05 61 73 62 62 | oreade-breche@oreade-breche.fr

3.1. Règlement

LEXIQUE	1
DISPOSITIONS GENERALES	7
1 - GENERALITES	8
A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT.....	8
B - ADAPTATIONS MINEURES	8
C - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL.....	8
D - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
E - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	10
F - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ	10
G – EMPLACEMENTS RESERVES	10
H – ITINERAIRE CLASSE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.....	10
I – PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES.....	11
J – PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES AFFECTEES PAR LE BRUIT	11
K - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	11
L – ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME	11
2– AUTRES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	12
A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES	12
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	<i>12</i>
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>12</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	13
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>13</i>
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	<i>14</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	20
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies</i>	<i>20</i>
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux</i>	<i>20</i>

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 23

ZONE U1

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES	24
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	<i>24</i>
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>24</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>24</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	25
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>25</i>
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	<i>26</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	27
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies.....</i>	<i>27</i>
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux</i>	<i>27</i>

ZONE U2

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES	29
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	<i>29</i>
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>29</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>29</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	30
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>30</i>
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	<i>31</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	34
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies.....</i>	<i>34</i>
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux</i>	<i>34</i>

ZONE UX..... 35

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES	35
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	<i>35</i>

<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	35
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	36
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	36
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	37
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	39
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies</i>	39
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux</i>	39

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 40

ZONE AU..... 41

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES	41
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	41
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	41
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	42
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	42
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	42
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	43
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies</i>	45
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux</i>	45

ZONE 2AU..... 47

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES	47
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	47
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	47
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	47
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions → Sans objet</i>	47
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords → Sans objet.....</i>	47
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	47
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies → Sans objet</i>	47

C2 - Conditions de desserte par les réseaux → Sans objet..... 47

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 48

ZONE A 49

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES	49
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	49
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	49
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	51
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	51
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	53
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	55
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies.....</i>	55
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux</i>	55

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 56

ZONE N..... 57

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES	57
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	57
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	57
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	58
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	58
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	59
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	61
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies.....</i>	61
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux</i>	61

ANNEXES 62

LEXIQUE

Accès : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable.

Acrotère : Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Affouillement/exhaussement : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Alignement : C'est la limite entre domaine public et domaine privé : limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...) et les propriétés privées.

Alignement futur ou limite qui s'y substitue : Limite de l'emplacement réservé créée en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement.

Annexe : C'est une construction implantée sur la même propriété qu'une construction principale, non accolée à cette dernière (mais en lien avec celle-ci) n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels ... lorsqu'ils respectent les règles définies ci-dessus.

Bâtiment agricole : Constructions nécessaires aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes.

Bâtiment de caractère : Est considéré comme bâtiment de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Lorsqu'ils sont repérés sur le plan de zonage du PLU, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Bâtiment principal d'une exploitation agricole : Est considéré comme le bâtiment principal d'une exploitation celui qui correspond au bâtiment d'exploitation le plus usité ou celui dont l'activité qui lui est liée constitue la part la plus importante des revenus de l'activité agricole.

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une destination définie par le Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations. La transformation de l'annexe d'une habitation en habitation, ou la réhabilitation d'une ruine qui était une ancienne habitation, ne sont pas des changements de destination.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette. Les limitations d'emprise au sol introduites par le coefficient d'emprise au sol ne concernent pas les piscines.

Coefficient de biotope par surface : Le CBS est un coefficient qui impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. **A noter**, les surfaces mesurées sont les surfaces réelles quelle que soit la pente de chaque surface mesurée.

Le CBS = les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / la surface totale de la parcelle (dont les espaces dédiés à la circulation et au stationnement).

Selon leur nature, les surfaces éco-aménageables seront pondérées par les coefficients suivants.

- 1 : Espace en pleine terre, piscine.
- 0,7 : Toiture végétalisée / Espaces verts sur dalle (épaisseur de terre d'au moins 80 cm...).
- 0,5 : Verdissement vertical / Surfaces semi-ouvertes (perméables pour l'air et l'eau, par exemple dallage en bois, pierre de treillis de pelouse...).
- 0,3 : Surfaces semi-perméables (perméables pour l'air et l'eau, par exemple dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable...).
- 0,2 : Toiture classique
- 0 : Surfaces imperméables (béton, bitume, dallage avec couche de mortier...).

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² en pleine terre : $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi-ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m² de toitures végétalisées : $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

(D'autres combinaisons sont possibles.)

Source : Ministère du logement et de l'égalité des territoires / Loi Alur : La biodiversité dans les PLU et dans les SCoT / juin 2014

Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination : La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue. La destination des locaux accessoires suit celle des locaux principaux.

Il est rappelé que le changement de destination sans travaux est soumis à déclaration préalable. Le changement de destination accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades est soumis à permis de construire.

Eaux pluviales : On entend par eaux pluviales, les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Egout du toit : Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture.

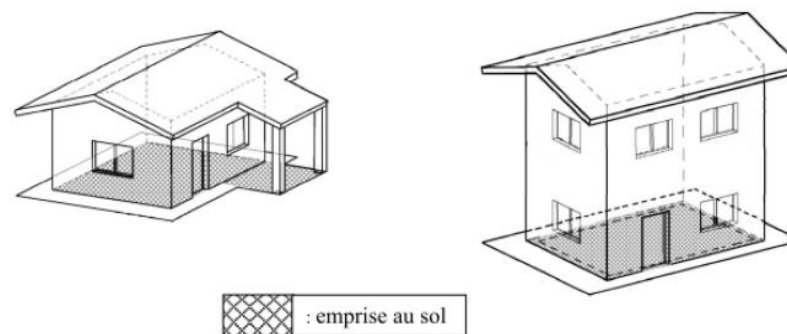
Emplacements réservés : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- Des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à

l'isolation par l'extérieur ;

- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.



A noter : les piscines et les terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Emprise de voie : L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface de terrain (parcelle ou unité foncière) compris dans la zone et non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement.

Espaces de pleine terre : ils correspondent aux espaces libres non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Essence locale : Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

Exploitation agricole : Selon l'article L.311-1 du code rural, 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 préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles.

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 d'exploitations agricoles. 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.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités suivantes mentionnées respectivement à l'article L. 722-1 du code rural :

- Les exploitations de culture et d'élevage de quelque nature qu'elles soient, exploitations de dressage, d'entraînement, haras.
- Les établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les structures d'accueil touristique, précisées par décret, situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment d'hébergement et de restauration ;
- Les entreprises de travaux agricoles définis à l'article L. 722-2 ;

- Les travaux forestiers et entreprises de travaux forestiers définis à l'article L. 722-3 ;
- Les établissements de conchyliculture et de pisciculture et établissements assimilés ainsi qu'activités de pêche maritime à pied professionnelle telle que définie par décret, sauf pour les personnes qui relèvent du régime social des marins ;
- L'Activité exercée en qualité de non-salariés par les mandataires des sociétés ou caisses locales d'assurances mutuelles agricoles dans les conditions prévues par décret.

Extension : Augmentation de surface et/ou de volume d'une construction existante. L'extension de la construction existante peut être réalisée soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation, sans création de nouveaux logements.

Hauteur d'une construction

Hauteur exprimée en niveaux : elle est comptée à partir du seuil d'entrée au niveau naturel du terrain sans prendre en compte les éventuels sous-sols qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés.

Hauteur exprimée en mètres : elle se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

Hauteur hors tout : elle se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère.

A noter

- Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements sauf contraintes techniques pour certains bâtiments tels que les bâtiments qui ont une toiture en panneaux solaires.
- Les hauteurs définies ci-dessus ne concernent pas la réalisation d'annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, d'éléments techniques particuliers, silos...

Implantation des constructions par rapport aux voies : Sauf dispositions

contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées, les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

Limite séparative : Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

Opération d'ensemble : Toute opération ayant pour effet de porter à au moins 6, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Orientations d'aménagement et de programmation : Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Principe de réciprocité : Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont définies par le règlement sanitaire départemental (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

Réhabilitation : Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et des matériaux actuels.

Restauration : Restituer au bâtiment son caractère : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque.

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par

rapport à la façade.

Surface de plancher : C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment¹.

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher :

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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

¹ Voir l'illustration de la page suivante.

La surface de plancher



Unité foncière : Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie privée : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique seront assimilées à des voies et emprises publiques.

Voie publique : est considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

DISPOSITIONS GENERALES

1 - GENERALITES

A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

La Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine, qui dispose de la compétence urbanisme, n'ayant pas délibéré pour une application du décret n° 2015-1783, publié le 28 décembre 2015 et entré en vigueur le 1 janvier 2016, ce règlement est élaboré selon les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.

Ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal.

B - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne physique et morale, publique ou privée sans dérogation possible autre que celles prévues explicitement par le Code de l'Urbanisme.

Seules les adaptations mineures à l'application des articles figurant dans les chapitres b et c de chaque zone peuvent être octroyées au titre du Code de l'Urbanisme. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

C - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Demeurent notamment applicables :

- Les articles L.111-6 à L.111-8, L.111-11, L.111-15, L.111-16 à L.111-17, L.111.23, L.424-1 du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, et les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 ;
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :
 - Le droit de préemption urbain,
 - Les zones d'aménagement différé,
 - Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- Les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie ;
- L'article L.111-3 du code rural qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul entre des bâtiments agricoles et les constructions de tiers.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...

D - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sur les documents graphiques, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

- Les zones urbaines de type « U » correspondent :

- Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
- Soit à des 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 de type « AU » correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- La zone agricole ou forestière « A » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- La zone naturelle « N » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues ».

Les indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature permettent de distinguer différentes zones de même type ou des secteurs particuliers à l'intérieur d'une même zone. **Lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, l'article s'applique à la totalité de la zone et de ses secteurs.**

Autres informations identifiées par le PLU

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en sont bénéficiaires (voir l'article G qui suit).
- **Les espaces boisés classés** (EBC) 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 à des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignement.

Il est 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. Le défrichement est interdit. Certaines coupes et abattages sont soumis à déclaration.

A noter : si une partie d'un terrain est concerné par un EBC, et si le règlement fixe un taux d'emprise au sol sur ce terrain, l'emprise au sol admise sera calculée sur la base de la totalité du terrain.

- **Les éléments du paysage**, naturels ou bâtis, à protéger ou à mettre en valeur en application du Code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux les concernant et susceptibles de les modifier sont soumis à déclaration préalable voire à permis de démolir pour une construction. (Articles du code de l'urbanisme L151-19 pour le bâti et L151-23 pour l'environnement) voir article B2-7 page 16.

A noter : si une partie d'un terrain est concerné par un élément paysager, et si le règlement fixe un taux d'emprise au sol sur ce terrain, l'emprise au sol admise sera calculée sur la base de la totalité du terrain.

- **Les bâtiments remarquables à protéger.** (Article L151-19 du code de l'urbanisme) voir article B2-3 page 14.
- **Les bâtiments admis à changer de destination.** (Article L.151-11-2° du code de l'urbanisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A noter : Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- **Les itinéraires classés** protégés au titre du code de l'urbanisme. (Article L.151-38 du code de l'urbanisme) voir article H qui suit.
- **Un sur-zonage Trame Verte et Bleue (TVB)** qui permet d'identifier des éléments de la trame verte et bleue identifiés dans la commune par le « Pacte TVB » de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine : continuités supra-territoriales de la Cote Tolosane, du Corridor est/ouest et de la Save, Boulouze et Aussonnelle ; deux cœurs de biodiversité : le bois des Arramous, classé en ZNIEFF, et la partie sud de la forêt de Bouconne (cf. fiches descriptives en annexe) ; trois corridors écologiques dont un lié au ruisseau de Saint-Blaise (affluent de l'Aussonnelle) et deux à la Cote Tolosane.

Le sur-zonage TVB renvoie à certaines prescriptions réglementaires spécifiques.

E - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations de constructions sont :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Bureaux ;
- Hébergement hôtelier ;
- Commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Pour les zones de type U et AU, les occupations et utilisations du sol qui ne sont ni interdites ni soumises à des conditions particulières aux articles A1 et A2, sont autorisées de fait.

F - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune est concernée par la présence de canalisations de transport de gaz. Celles-ci donnent lieu à la mise en place de Servitudes d'Utilité Publique qui s'appliquent tout le long de leur tracé.

On en distingue deux catégories différentes :

- Des bandes de servitudes liées à la construction et l'exploitation de la canalisation,
- Des bandes de servitudes liées aux risques accidentels qui délimitent les zones dans lesquelles des règles de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent autour des canalisations de transport.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront être compatibles avec ces Servitudes d'Utilité Publique jointes aux « Annexes » du PLU.

G – EMPLACEMENTS RESERVES

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, les emplacements réservés traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur le territoire communal.

Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve. Il s'agit, néanmoins, d'une inconstructibilité relative et temporaire :

- Temporaire, dans la mesure où un emplacement réservé est instauré en attendant la réalisation effective de l'ouvrage ou l'aménagement projeté, et où il peut être modifié ou supprimé à l'occasion d'une évolution du PLU ;
- Relative, notamment dans la mesure où : ces emplacements ne sont pas opposables à toutes les demandes d'autorisation, des ouvrages à caractère précaire peuvent être installés sur des emplacements réservés en attendant la réalisation de l'ouvrage ou de l'aménagement visé, (voir point III ci-dessous).

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

Le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui permet de mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

A noter : les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du document d'urbanisme. Un emplacement réservé, en dehors de toute suppression, peut être réduit à la demande de son bénéficiaire à l'occasion d'une évolution du PLU.

H – ITINERAIRE CLASSE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les chemins identifiés au plan de zonage comme chemins de randonnée, piste cyclable et équestre à préserver, sont classés au titre du code de l'urbanisme :

GR653, inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR) acté par le Conseil départemental, itinéraires notamment mis en place par l'Association Chemins de Saint Jacques et Sentiers de Pujaudran.

I – PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Dans les zones où sont identifiés des sites archéologiques, toute demande de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

En application du Code du Patrimoine, il est précisé que dans l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Il est rappelé que toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Les sites archéologiques recensés sur la commune figurent sur le plan des contraintes de la partie « Annexes » du dossier de PLU au titre des informations utiles.

J – PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES AFFECTEES PAR LE BRUIT

Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (cf. les Annexes du PLU).

K - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Plan de Prévention des Risques naturels « Mouvements de terrain – Tassements différentiels »

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements

différentiels approuvé le 28/02/2014.

Plan de Prévention des Risques naturels « Inondation »

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé le 06/11/2015.

Ces deux documents sont joints aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique s'imposant à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Le règlement rappelle l'application de ces PPRn pour chacune des zones du PLU.

L – ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme et appliquées à chaque lot.

2– AUTRES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<i>→ Se référer aux dispositions propres à chaque zone.</i>

A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<p><u>Accessibilité des personnes à mobilité réduite</u></p> <p>Conformément aux dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, et aux textes pris pour son application, l'ensemble de la chaîne des déplacements devra être accessible à l'ensemble des personnes handicapées au 1^{er} janvier 2015. Cela entend que la voirie, les transports, les logements et les établissements recevant du public sont concernés.</p> <p>La loi a élargi la notion du handicap à l'ensemble des personnes à mobilité réduite concernées par une limitation d'activité ou par une restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne, en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive, d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.</p> <p><u>Affouillement et exhaussement des sols</u></p> <p>Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.</p> <p>Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.</p> <p><u>Constructions et installations liées aux transmissions aériennes</u></p> <p>Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère et de protection des cônes de vues.</p> <p><u>Extension ou surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales du règlement</u></p> <p>L'extension ou la surélévation d'une construction existante, sont autorisées à condition qu'elles se fassent à une distance de la limite des emprises publiques ou des voies ou des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans</p>	<p><i>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</i></p>
--	---

<p>la zone à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.</p> <p>En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.</p> <p>Ces opérations pourront être réalisées en référence aux caractéristiques du bâtiment existant dans une recherche d'harmonie du projet global : distance d'implantation par rapport à la limite des emprises publiques ou des voies, distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur et emprise au sol de la construction, pente et aspect des toitures.</p> <p><u>Restauration d'un bâtiment et Reconstruction à l'identique, dans un délai de 10 ans, d'un bâtiment détruit ou démoli</u></p> <p>La restauration d'un bâtiment, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, et la reconstruction à l'identique, dans un délai de 10 ans, d'un bâtiment détruit ou démoli, en référence aux caractéristiques de celui-ci, sont autorisées, dès lors que le bâtiment a été édifié régulièrement.</p> <p>Cette disposition s'applique quelle que soit la zone concernée excepté si le sinistre a pour cause une inondation : dans ce cas, la reconstruction de logements n'est pas autorisée.</p> <p>Ces opérations pourront donc être réalisées en référence aux caractéristiques du bâtiment existant même si celles-ci diffèrent des dispositions du règlement : distance d'implantation par rapport à la limite des emprises publiques ou des voies, distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur et emprise au sol de la construction, pente et aspect des toitures.</p>	
--	--

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</p> <p>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</p>	<p><u>Implantation des constructions – marges de recul ou de retrait</u></p> <p>Pour chaque zone, le règlement peut préciser les conditions d'alignement ou de recul ou de retrait des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Le recul d'une construction est la distance mesurée sur plan et perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou projetées. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (les plus proches de la voie ou de l'emprise publique).</p> <p>Le retrait d'une construction est la distance mesurée sur plan et perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain.</p> <p>A l'intérieur des marges de recul ou de retrait ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout ou partie des balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, sans excéder 0,80 mètre de profondeur dans le cas général. 	<p><i>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</i></p>
---	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions ou parties de constructions n’excédant pas 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux. • Les marquises, les auvents, les pergolas, sans excéder la hauteur du rez-de-chaussée. <p>Ces dispositions s’appliquent aussi aux retraits maxima, le recul maximal d’implantation se calculant à partir de la façade la plus proche à l’exclusion des éléments évoqués ci-dessus.</p> <p>Pour les routes départementales, les règles d’accès établies par délibération de l’assemblée du CD32 sont jointes en annexe du présent document.</p>	
--	--	--

B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

<p>B2-1 : Généralités</p>	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L’aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Ces dispositions n’excluent pas l’expression d’une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, ou liés à l’utilisation d’énergies renouvelables.</p> <p>Les constructions devront s’adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.</p> <p>Les maçonneries courantes seront enduites ; seuls les matériaux nobles comme la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents. Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...</p>	
<p>B2-2 : Toitures</p>	<p><u>Pour rappel</u></p> <p>La restauration d’un bâtiment, dont il reste l’essentiel des murs porteurs, et la reconstruction à l’identique, dans un délai de 10 ans, d’un bâtiment détruit ou démoli, dès lors que le bâtiment a été édifié régulièrement, et l’extension ou la surélévation d’une construction ne respectant pas les règles générales du règlement sont autorisées en référence aux caractéristiques du bâtiment existant, notamment la pente et l’aspect des toitures.</p>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s’appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</p>
<p>B2-3 : Bâtiment ancien ou bâtiment remarquable identifié au titre de l’article L.151-19 du code de</p>	<p>En cas de travaux sur un bâtiment ancien ou remarquable, ou sur un ensemble de bâtiments anciens ou remarquables, le plus grand soin sera apporté à l’aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d’aménagement et d’extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des 	

<p>l'urbanisme</p>	<p>matériaux ou des teintes).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements des ouvertures, pièces de charpente, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture. - Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public. <p>Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.</p>	
<p>B2-4 : Performances énergétiques et environnementales</p>	<p><u>Amélioration de la performance énergétique des constructions</u></p> <p>Conformément au code de l'urbanisme modifié en application de la loi transition énergétique (articles L.152-5 et R.152-4 à R.152-9), l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ; • La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ; • La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. <p>La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».</p> <p>Les constructions pourront intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.</p> <p>Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p>Les principes constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique. A titre d'exemple, les principes suivants pourront être envisagés (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ; - Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ; - L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs. 	<p>→ <i>Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</i></p>
<p>B2-5 : Dispositifs de raccordement et</p>	<p>Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).</p>	

<p>installations techniques</p>	<p>Les installations techniques (tels que locaux d’ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.</p> <p>Les appareils de climatisation doivent être installés sur les façades latérales ou arrière de la construction. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances visuelles et sonores possible par rapport aux constructions environnantes.</p>	
<p>B2-6 : Clôtures</p>	<p>Excepté dans les zones agricoles, naturelles ou forestières telles que définies dans le code de l’urbanisme, les travaux de clôture sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l’urbanisme et en application de la délibération de la communauté de communes.</p> <p>Dans certains secteurs importants pour la biodiversité (tout particulièrement les espaces correspondant aux corridors écologiques) des dispositions spécifiques sont prises pour ne pas limiter la libre circulation des espèces.</p> <p>Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.</p> <p>Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre de façon à s’intégrer discrètement au paysage.</p> <p><u>Dans les secteurs concernés par le surzonage TVB</u>, les clôtures devront être perméables à la faune : maillage large, hauteur maximum de 1,30 mètre.</p> <p><u>A l’intérieur de la zone inondable définie au plan de zonage</u>, les clôtures seront constituées d’un grillage à grosses mailles avec un soubassement d’un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel.</p>	<p><i>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s’appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</i></p>
<p>B2-7 : Espaces non-bâti</p>	<p><u>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier</u></p> <p>Le règlement du PLU identifie et localise des éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.</p> <p>Conformément au Code de l’Urbanisme, il est précisé que toute intervention sur les éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à la non opposition de la communauté de communes. Celle-ci pourra s’opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu’elle jugera utile d’associer à la démarche de protection de ces sites.</p> <p>Les éléments identifiés au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme, correspondent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des formations végétales : arbres isolés, haies, alignements, pelouse sèche à orchidées. - Des milieux naturels liés à l’eau : cours d’eau, mares, plans d’eau, zone humide. <p>Les prescriptions du PLU permettent la protection de ces éléments tout en autorisant une exploitation, un entretien et une gestion des espaces ou éléments identifiés.</p>	<p><i>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s’appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</i></p>

	<p>Le cas échéant, les lieux et modalités de compensation choisis doivent assurer que la compensation est soutenable dans le long terme et que les fonctions du milieu détruit soient au moins égalées (communautés végétales, niveau de pression, fonction hydrologique etc.).</p> <ul style="list-style-type: none">- Concernant les formations végétales, celles-ci devront être maintenues et confortées. Si une destruction de ces formations est justifiée et autorisée par les autorités compétentes, ces formations pourront être déplacées ou remplacées sur un autre lieu, par des plantations équivalentes. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d'un remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente. Par plantations équivalentes (en quantité et qualité), il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...)- Concernant la pelouse sèche à orchidées, le fauchage, s'il est pratiqué, sera un fauchage tardif (à la fin de l'été). Sont interdits l'amendement des sols, les labours et la conversion du site en cultures.- Concernant les milieux naturels liés à la présence de l'eau, sont notamment interdits leur transformation par remblaiement, comblement, affouillement, dépôt et changement d'affectation (sauf pour accueillir l'exutoire d'un bassin d'orage) et drainage (zones humides). Ces espaces peuvent éventuellement faire l'objet d'un accès au public à condition que la fréquentation qui en résulte ne menace pas leur qualité naturelle et environnementale. <p><u>Végétation existante</u></p> <p>Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante et rechercher des solutions de préservation avant d'envisager sa suppression.</p> <p>Les éléments de végétation présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, et identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes (quantité et qualité).</p> <p><u>Milieux humides</u></p> <p>Les plans d'eau, mares ou zones humides, identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devront être maintenus.</p> <p><u>Espaces libres</u></p> <p>En dehors des unités foncières bâties des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles, les espaces libres des</p>	
--	--	--

	<p>unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, une surface sera réservée à la création d'espace(s) commun(s).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces espaces communs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public... - Dans les secteurs concernés par le surzonage TVB, les îlots de verdure seront traités et connectés (circulation douce, haies) de façon à favoriser la circulation de la biodiversité en milieu urbain. - Pour les opérations de plus de 10 lots, en cas de voie en impasse, la partie centrale des raquettes sera traitée en espace végétalisé. - Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. 	
<p>B2-8 : Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols (gravier-gazon, dalles alvéolées engazonnées ou à gravier, pavés drainants...).</p> <p>Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</p> <p>En cas de changement de destination, la règle qui s'applique est celle de la destination finale de la construction tant pour le stationnement des voitures que des vélos.</p> <p>En cas d'extension d'une construction, le nombre de place de stationnement est calculée au prorata de la surface de plancher totale après travaux.</p> <p><i>Par exemple :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension de 40 m² d'une construction de 100 m² porte la surface de plancher totale à 140 m² : la création d'une place de stationnement supplémentaire n'est pas nécessaire, la surface de plancher totale après travaux restant comprise entre 50 et 150 m². - L'extension de 40 m² d'une construction de 120 m² porte la surface de plancher totale à 160 m² : la création d'une place de stationnement supplémentaire est nécessaire, la surface de plancher totale après travaux dépassant le seuil de 150 m². <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle du cas auquel ces</p>	<p>→ Cet article ne s'applique pas pour la zone U1 sauf dans le cas des places de stationnements à prévoir pour les vélos.</p>

	<p>constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p><u>Place de stationnement à prévoir pour les voitures</u></p> <p>Habitat</p> <p>Il n'est pas exigé de place de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. - En cas de réhabilitation. <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement : <ul style="list-style-type: none"> o Par logement en cas de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. o Par logement de moins de 50 m² de surface de plancher. - 2 places de stationnement par logement de 50 à 150 m² de surface de plancher. - 3 places de stationnement par logement de plus de 150 m² de surface de plancher. - Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou lots, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement annexées à la voie ou aux espaces collectifs de l'opération. <p>Bureaux : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.</p> <p>Commerces : 1 place par tranche de 40 m² de surface de vente et 1 place minimum par commerce, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.</p> <p>Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels : 1 place par logement ou par emplacement/chambre.</p> <p>Restaurants : 2 places par tranche de 10 m² de salle de restaurant, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.</p> <p>Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.</p> <p>Etablissements d'enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe du 1er degré, - 2 places par classe du 2nd degré. 	
--	--	--

	<p>Etablissement de santé : 1 place par tranche de cinq lits, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser sont déterminés en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.</p> <p>Places de stationnement à prévoir pour les vélos</p> <p>Habitat collectif : 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.</p> <p>Bureau : 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.</p> <p>Autres destinations : 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.</p>	
--	---	--

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

<p>C1-1 : Accès et voirie</p>	<p>Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, mais aussi à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toute division de propriété doit être organisée de telle sorte qu'elle garantisse de manière privilégiée l'accessibilité de toutes les parcelles créées à partir d'accès mutualisés.</p> <p>Lorsque le tissu urbain le permet, les voies en impasse seront raccordées au réseau général par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de maillage du réseau.</p> <p>Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.</p>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</p>
--------------------------------------	---	---

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction, qui le nécessite, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

<p>C2-1 : Eau potable</p>	<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public selon des dimensions suffisantes par rapport à ses besoins.</p>	
<p>C2-2 : Assainissement</p>	<p><u>Eaux usées</u></p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.</p> <p>En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux résiduaires</u></p> <p>Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.</p> <p>Tout rejet d'effluents industriels ou issus d'activités commerciales dans ce réseau est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ; ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa concernant les « eaux usées ». Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.</p> <p>Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par rejet dans le milieu superficiel ou, le cas échéant par infiltration dans le sol. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, sous couvert de l'accord du gestionnaire de l'exutoire.</p> <p>La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante...).</p>	

	<p>En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l’écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l’opération.</p> <p>Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.</p> <p>Dans le cas des opérations d’aménagement ou de constructions d’ensemble à dominante d’habitation, les ouvrages techniques de gestion de l’eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que les bassins de rétention ou d’infiltration, les noues...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d’une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire l’objet d’un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ; - Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d’agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...). 	
<p>C2-3 : Electricité et télécommunications</p>	<p>L’installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d’énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu’ils seront mis en place.</p> <p>Conformément au Schéma Départemental Territorial d’Aménagement Numérique, les opérations d’aménagement devront permettre la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l’optique d’organiser un maillage territorial cohérent. Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu’elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH.</p> <p>Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les appuis ou les poteaux du réseau électrique est autorisé à condition que l’opérateur s’engage à les enfouir à ces frais en cas d’opération d’effacement coordonnée de tous les réseaux.</p>	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

A noter, ces dispositions s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.

ZONE U1

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - Les constructions destinées à l'industrie ; - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ; - Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés. 	
---	--

A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<ul style="list-style-type: none"> - Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions du ou des Plan(s) de Prévention des Risques Naturels. - Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément...) et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
--	---

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

<ul style="list-style-type: none"> - Toute opération d'aménagement d'au moins 10 logements comprend la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur : <ul style="list-style-type: none"> o Une opération de 10 logements comprendra 2 logements locatifs aidés par l'Etat, o Une opération de 11 à 15 logements comprendra 3 logements locatifs aidés par l'Etat, o Une opération de 16 à 20 logements comprendra 4 logements locatifs aidés par l'Etat, o ... - Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessite des entrées séparées entre activités et logements.
--

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement ou à au moins 6 mètres de l'alignement des emprises publiques ou des voies. - Soit à l'alignement des constructions mitoyennes. - Dans le cas du bassin des piscines, à au moins 2 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de parcelle d'angle, l'alignement est imposé sur une seule voie ou emprise publique. - Lorsqu'une construction nouvelle est édifée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique. - Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui, n'étant pas destiné(s) à la démolition ne permettent pas la réalisation du projet selon les règles générales définies ci-dessus. - Dans le cas des annexes et de l'extension des constructions existantes, si dans ce dernier cas, leur implantation ne respecte pas les règles générales ci-dessus, qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 mètre des emprises publiques et des voies. - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 mètre des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques ou d'organisation du bâti sur l'unité foncière. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur au moins une limite séparative ; - Dans les autres cas, à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. - À au moins 2 mètres des limites séparatives dans le cas du bassin des piscines. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 mètre de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques ou d'organisation du bâti sur l'unité foncière. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
B1-3 : Emprise au sol des constructions	<p>Non réglementé</p>	

B1-4 : Hauteur des constructions	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée ; - 4 mètres au faîtage ou 3,20 mètres à l'acrotère concernant les annexes implantées en limite séparative. <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u> dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des raisons techniques.</p>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
---	--	--

B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

B2-1 : Généralités	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
B2-2 : Toitures	<p>Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><u>Construction de plus de 20 m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente : entre 30 et 35% dans le cas des toitures en tuiles - Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge. 	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
B2-3 : Bâtiment ancien ou remarquable	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
B2-4 : Performances énergétiques et environnementales	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
B2-6 : Clôtures	<p>Les clôtures n'excéderont pas 1,60 mètre de haut sauf dispositions contraires précisées ci-après.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <p><u>En limite des voies publiques et des emprises publiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par un mur, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre. 	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement

	<p>En continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. <p><u>En limite séparative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. - Soit par un mur, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre. - Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage, doublés d'une haie champêtre. - En cas de construction établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de cette construction, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 6 mètres de long. 	
B2-7 : Espaces non-bâties	<p><u>Végétation existante</u></p> <p><u>Espaces libres</u></p> <p>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</p>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.
B2-8 : Stationnement	<p><u>Places de stationnement à prévoir pour les voitures</u> : il n'est pas exigé de place de stationnement</p> <p><u>Places de stationnement à prévoir pour les vélos</u></p> <p>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p>	

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

C1-1 : Accès et voirie	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
-------------------------------	---	--

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
---------------------------	---	--

C2-2 : Assainissement	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i>	
C2-3 : Electricité et télécommunications	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i>	

ZONE U2

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - Les constructions destinées à l'industrie ; - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ; - Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés. 	
---	--

A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<ul style="list-style-type: none"> - Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions du ou des Plan(s) de Prévention des Risques Naturels. - Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément...) et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol. - Le cas échéant, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
--	--

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

<ul style="list-style-type: none"> - Toute opération d'aménagement d'au moins 10 logements comprend la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur : <ul style="list-style-type: none"> o Une opération de 10 logements comprendra 2 logements locatifs aidés par l'Etat, o Une opération de 11 à 15 logements comprendra 3 logements locatifs aidés par l'Etat, o Une opération de 16 à 20 logements comprendra 4 logements locatifs aidés par l'Etat, o ... - Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessite des entrées séparées entre activités et logements.
--

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A au moins 10 mètres de l'alignement des RD 531 et RD 572, - A au moins 6 mètres de l'alignement de l'avenue Victor Capoul, de l'avenue de Toulouse, des RD 532, RD 533, RD37e et RD37d, et des chemins des Bordes, de l'Autan et des Moulins. - En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des routes départementales ou au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles. - A l'alignement ou à au moins 3 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et autres voies existantes ou projetées. <p>En cas de parcelle d'angle, l'alignement est imposé sur une seule voie ou emprise publique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A au moins 5 mètres de l'alignement des routes départementales et à au moins 2 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des voies, dans le cas du bassin des piscines. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique. - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 mètre des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
<p>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ; - Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - À au moins 2 mètres des limites séparatives dans le cas du bassin des piscines. - A au moins 5 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés tels que matérialisés sur les plans de zonage. - En cas d'extension d'un bâtiment existant, à une distance de la limite des Espaces Boisés Classés au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci est à moins de 5 mètres de la-dite limite. - A au moins 7 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé et à au moins 5 mètres de la berge d'une mare 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>

	<p>lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas concernés par le PPRI.</p> <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 mètre de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques. 	
B1-3 : Emprise au sol des constructions	<p>L'emprise au sol cumulée est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions à destination d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> o Dans la zone U2 : 50% o Dans le secteur U2a : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 20% dans le cas général ▪ 30% dans le cas des terrains déjà bâtis de moins de 500 m² de surface. ▪ 25% dans le cas des terrains déjà bâtis dont la surface est comprise entre 500 et 1000 m². - Constructions à destination d'activités ou à destination mixte d'activités et d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> o Dans la zone U2 : 60% o Dans la zone U2a : 30% <p>L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.</p>	
B1-4 : Hauteur des constructions	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée ; - 4 mètres au faîtage ou 3,20 mètres à l'acrotère concernant les annexes implantées en limite séparative. <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifiée pour des raisons techniques. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>

B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

B2-1 : Généralités	<p>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p>	
---------------------------	---	--

B2-2 : Toitures	<p>Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>Construction de plus de 20 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente : entre 30 et 35% dans le cas des toitures en tuiles - Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
B2-3 : Bâtiment ancien ou remarquable	<p>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p>	
B2-4 : Performances énergétiques et environnementales	<p>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p>	
B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	<p>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p>	
B2-6 : Clôtures	<p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>1 - Dans la zone U2 (hors secteur U2a)</p> <p>Les clôtures n'excéderont pas 1,60 mètre de haut sauf dispositions contraires précisées ci-après.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <p><u>En limite des voies publiques et des emprises publiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par un mur, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre. En continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée. - Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. <p><u>En limite séparative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Soit par un mur, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre. - Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage, doublés d'une haie champêtre. - En cas de construction établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de cette construction, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 6 mètres de long. <p><u>En limite d'une zone A ou d'une zone N</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage, doublés d'une haie champêtre. <p><u>2 - Dans les secteurs U2a</u></p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures devront être perméables à la faune : maillage large, hauteur maximum de 1,30 mètre.</p> <p>En encadrement de porte ou portail, la réalisation d'un mur est autorisée sans que celui-ci puisse dépasser une hauteur de 1,60 mètres.</p>	
<p>B2-7 : Espaces non-bâti / Potentiel écologique de la parcelle ou de l'unité foncière</p>	<p><u>Végétation existante / Milieux liés à l'eau (1)</u></p> <p>Dans le secteur U2a, toute implantation de construction sur une parcelle boisée doit permettre de préserver au moins 30% des boisements existants.</p> <p><u>Coefficient de biotope par surface (CBS)</u> (uniquement dans le cas de construction neuve sur un terrain non bâti à la date d'approbation du PLU)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat : le CBS est d'au moins : <ul style="list-style-type: none"> o 0,4 dans la zone U2, dans le cas d'une unité foncière de moins de 500 m² o 0,5 dans la zone U2, dans les autres cas o 0,6 dans le secteur U2a : les espaces de pleine terre représenteront au moins 50% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. - Autres constructions : le CBS est d'au moins 0,3. <p><u>Espaces libres</u></p> <p>Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.</p>	<p>(1) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p>

	<p>Dans les opérations d'ensemble, une surface sera réservée à la création d'espace(s) commun(s).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces espaces communs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public... - Dans les secteurs concernés par le surzonage TVB, les îlots de verdure seront traités et connectés (circulation douce, haies) de façon à favoriser la circulation de la biodiversité en milieu urbain. - Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. 	
B2-8 : Stationnement		→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

C1-1 : Accès et voirie		→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>
-------------------------------	--	---

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable		→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i>
C2-2 : Assainissement		→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i>
C2-3 : Electricité et télécommunications		→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i>

ZONE UX

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<p>Dans la zone UX (tous secteurs confondus)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - Les constructions destinées à l'habitation sauf celles mentionnées à l'article A2 ci-après ; - Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : par exemple dans le cas présent, les gravières ; les dépôts irréguliers de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les centrales à bétons ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs ; le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés ; les piscines. <p>Dans le secteur UX1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'industrie. - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts. 	
---	--

A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<p>Dans la zone UX (tous secteurs confondus)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions du ou des Plan(s) de Prévention des Risques Naturels. - Le cas échéant, les constructions, autorisées dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral, sont soumises aux exigences d'isolation prévues par les textes en vigueur et jointes aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU. - Les constructions à destination d'activités, les extensions des activités existantes et les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances par rapport aux lieux environnants et qu'elles soient compatibles avec les éventuelles réglementations qui s'appliqueraient à des activités d'un tiers déjà existantes sur la zone (ICPE). - Les logements de fonction s'ils sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et à la condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal d'activités et, le cas échéant, qu'ils soient compatibles avec la présence de canalisations de gaz à proximité. 	<p style="text-align: center;">→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol. <p>Dans le secteur UX1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le secteur UX1, correspondant à la parcelle AA01-14 telle que cadastrée à la date d'approbation du présent règlement, sont uniquement autorisés les dépôts de matériaux nécessaires à l'entretien du réseau de voirie départementale. 	
---	--

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À au moins 100 mètres de l'axe de la voie express au sens du code de la voirie routière ; - En agglomération, à au moins 20 mètres de l'alignement de la RD572 et à au moins 15 mètres de l'alignement de la RD121. - Au moins 15 mètres de l'axe de l'avenue de Toulouse et au moins 10 mètres du domaine public de cette voie étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles UX2). - En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des routes départementales ou au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles (zone UX1). - À au moins 5 mètres de la limite des autres emprises publiques et voies. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux destinés à recevoir les containers des ordures ménagères ou du tri sélectif qui pourront être implantés en limite de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou projetées à la condition que la hauteur des murs ne dépasse pas 2 mètres au niveau supérieur de la sablière. - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 mètre des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
<p>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives si les règles de sécurité sont respectées. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>

ou autres limites	<ul style="list-style-type: none"> - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. - A au moins 7 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas concernés par le PPRI. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 mètre de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques.</p>	
B1-3 : Emprise au sol des constructions	Non réglementé	
B1-4 : Hauteur des constructions	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.</p> <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la réalisation d'annexes fonctionnelles ou d'un volume spécifique de la construction répondant à un impératif technique de l'activité. - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement

B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

B2-1 : Généralités	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
B2-2 : Toitures	<p>Les toitures à pente seront masquées à la vue depuis le sol par un acrotère.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
B2-3 : Bâtiment ancien ou remarquable	Sans objet	
B2-4 : Performances énergétiques et environnementales	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
B2-5 : Dispositifs de	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	

raccordement et installations techniques		
B2-6 : Clôtures	<p>Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. - Soit par un muret bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,50 mètre, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie et doublé d'une haie champêtre. - Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage, doublé d'une haie champêtre. - Soit par un exhaussement de terre (merlon, butte...) planté d'une haie d'essences locales en mélanges. 	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
B2-7 : Espaces non-bâti	<p><u>Végétation existante (1)</u></p> <p><u>Espaces de pleine terre</u></p> <p>Au moins 20% de la surface totale du terrain compris dans la zone, parcelle ou unité foncière, doit être maintenu en pleine terre et traité en espace paysager.</p> <p><u>Espaces libres</u></p> <p>Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.</p> <p>Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.</p>	(1) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement
B2-8 : Stationnement	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
B2-9 : Zone de dépôts	Les dépôts et stockages seront soit réalisés à l'intérieur d'un bâtiment ; soit masqués à la vue par une haie à feuille persistante.	

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

C1-1 : Accès et voirie	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
------------------------	---	--

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
C2-2 : Assainissement	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
C2-3 : Electricité et télécommunications	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

A noter, ces dispositions s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.

ZONE AU

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - Les constructions destinées à l'industrie ; - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ; - Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés. 	
---	--

A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<ul style="list-style-type: none"> - Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions du ou des Plan(s) de Prévention des Risques Naturels. - Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement. - Les constructions nouvelles admises dans la zone AUa sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et selon les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. - Les constructions nouvelles admises dans les secteurs AUb, tels qu'ils sont identifiés dans l'OAP, sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque sous-secteur identifié par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (secteurs AUb1 et AUb2). - Les constructions nouvelles admises dans le secteur AUb2, tel qu'il est défini dans l'OAP, sont autorisées à la condition préalable de la démolition du bâtiment agricole existant sur ce secteur. - Les constructions à destination d'activités et les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. - Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément...) et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol. 	<p style="text-align: center;">→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
--	--

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

<ul style="list-style-type: none"> - Toute opération d'aménagement d'au moins 10 logements comprend la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur : <ul style="list-style-type: none"> o Une opération de 10 logements comprendra 2 logements locatifs aidés par l'Etat, o Une opération de 11 à 15 logements comprendra 3 logements locatifs aidés par l'Etat, o Une opération de 16 à 20 logements comprendra 4 logements locatifs aidés par l'Etat, o ... - Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessite des entrées séparées entre activités et logements.
--

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À au moins 5 mètres de l'alignement de la RD 531, - À l'alignement ou à au moins 5 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et autres voies existantes ou projetées. <p>En cas de parcelle d'angle, l'alignement est imposé sur une seule voie ou emprise publique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - À au moins 2 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des voies, dans le cas du bassin des piscines. - A au moins 10 mètres de la berge du ruisseau de Cardayré. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique. - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 mètre des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur une limite séparative latérale ; 	<p>→ Se référer en complément aux</p>

limites	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'elle n'est pas implantée sur la seconde limite séparative latérale, à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - A une distance de la limite séparative de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - À au moins 2 mètres des limites séparatives dans le cas du bassin des piscines. - A au moins 3 mètres des éléments paysagers identifiés sur le plan zonage. - A au moins 5 mètres de la berge d'une mare identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas concernés par le PPRI. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 mètre de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques. 	dispositions générales du présent règlement
B1-3 : Emprise au sol des constructions	<p>L'emprise au sol cumulée est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% dans le cas de constructions à destination d'habitation - 60% dans le cas de constructions à destination d'activités ou à destination mixte d'activités et d'habitat <p>L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.</p>	
B1-4 : Hauteur des constructions	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée ; - 4 mètres au faîtage ou 3,20 mètres à l'acrotère concernant les annexes implantées en limite séparative. <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement

B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

B2-1 : Généralités	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
B2-2 : Toitures	<p>Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><u>Construction de plus de 20 m² de surface de plancher</u></p>	→ Se référer en complément aux

	<ul style="list-style-type: none"> - Pente : entre 30 et 35% dans le cas des toitures en tuiles - Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge. 	dispositions générales du présent règlement
B2-3 : Bâtiment ancien ou remarquable	Sans objet	
B2-4 : Performances énergétiques et environnementales		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
B2-6 : Clôtures	<p>Les clôtures n'excéderont par 1,60 mètre de haut sauf dispositions contraires précisées ci-après.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <p><u>En limite des voies publiques et des emprises publiques (sauf dispositions spécifiques de l'OAP)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par un mur, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie d'essences locales. <p>En continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. <p><u>En limite séparative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. - Soit par un muret bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,50 mètre, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie et doublé d'une haie champêtre. - Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage, doublés d'une haie champêtre. 	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement

	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de construction établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de la construction existante, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 6 mètres de long. <p><u>En limite d'une zone A ou d'une zone N</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage, doublés d'une haie champêtre. 	
B2-7 : Espaces non-bâti / Potentiel écologique de la parcelle ou de l'unité foncière	<p><u>Végétation existante (1)</u></p> <p><u>Coefficient de biotope par surface (CBS)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat : le CBS est d'au moins : <ul style="list-style-type: none"> o 0,4 dans le cas d'une unité foncière de moins de 500 m², o 0,5 dans les autres cas. - Autres constructions : le CBS est d'au moins 0,3. <p><u>Espaces libres</u></p> <p style="text-align: right;">→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p>	(1) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement
B2-8 : Stationnement		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES

C1-1 : Accès et voirie	Les accès directs à la RD531 sont interdits en dehors de ceux prévus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.	(1) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement
-------------------------------	--	--

C2 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.
---------------------------	--	--

C2-2 : Assainissement	<p><u>Eaux usées</u></p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales.</p> <p>Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.</p> <p>Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs aux opérations d'aménagement ou aux constructions d'ensemble à dominante d'habitation (tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre un stockage et une restitution progressive dans le milieu nature ; - Faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti. Leurs abords seront conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...). 	
C2-3 : Electricité et télécommunications	<p>→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i></p>	

ZONE 2AU

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<p>Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - Des affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée. 	
--	--

A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet	
------------	--

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

→ Sans objet

B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

→ Sans objet

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

→ Sans objet

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**A noter, ces dispositions s'appliquent de manière cumulative
avec les dispositions générales.**

ZONE A

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<p>Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous. 	
--	--

A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<p>Dans la zone A (tous secteurs confondus)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions du ou des Plan(s) de Prévention des Risques Naturels. - Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément, lac collinaire...) et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol. - Les bâtiments et les installations techniques nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantés à au moins 100 mètres des bâtiments et immeubles habituellement habités par des tiers. <p>Dans le cas où ces secteurs seraient situés à moins de 100 mètres des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, l'implantation à moins de 100 mètres est autorisée à condition de la nécessité avérée d'une implantation à proximité des bâtiments agricoles existants et du maintien du plus grand recul possible par rapport aux habitations et immeubles mentionnées ci-dessus.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
--	--

Dans la zone A pour la parcelle AY39, telle que cadastrée à la date d'approbation du présent règlement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs Aag

- Les constructions et installations liées, utiles ou destinées à l'activité agricole, à sa diversification et ou tourisme rural.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions sans création de nouveau logement.
- L'extension des constructions d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de ne pas dépasser, au total,
 - o 80 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire dans le cas de construction ne dépassant pas 150 m² de surface de plancher ;
 - o Une surface de plancher ou une emprise au sol de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans le cas de construction de plus de 150 m² de surface de plancher.
- Les annexes des constructions d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'être implantées à moins de 25 mètres du bâtiment principal existant à la date d'approbation du présent règlement et que leur emprise au sol ou surface de plancher cumulée ne dépasse pas 60 m². L'emprise au sol ou la surface de plancher cumulée concerne les annexes existantes et projetées, exception faite de l'emprise au sol des piscines.

Dans les secteurs Ah

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions sans création de nouveau logement.
- L'extension des constructions d'habitation, sans création de logement, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de ne pas dépasser, au total,
 - o 80 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire dans le cas de construction ne dépassant pas 150 m² de surface de plancher ;
 - o Une surface de plancher ou une emprise au sol de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans le cas de construction de plus de 150 m² de surface de plancher.
- Les annexes des constructions d'habitation, sans création de logement, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'être implantées à moins de 25 mètres du bâtiment principal existant à la date d'approbation du présent règlement et que leur emprise au sol ou surface de plancher cumulée ne dépasse pas 60 m². L'emprise au sol ou la surface de plancher cumulée concerne les annexes existantes et projetées, exception faite de l'emprise au sol des piscines.

Dans le secteur Astep

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement d'une unité de traitement des eaux usées.

<p>Dans le secteur Ae « A Lartus »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à une activité touristique et événementielle à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces existants et pour inscrire le projet dans une démarche environnementale globale (modes et matériaux de construction, gestion des eaux pluviales, production d'énergie renouvelable...) : salle de réception, ses annexes et terrasses sans pouvoir dépasser une emprise au sol totale de 700 m² et zone de stationnement « technique » (personnel, traiteur, DJ...) sur la parcelle C02 296 / zone de stationnement clients sur la parcelle C02 296 ou sur la parcelle C02 297. <p>Dans le secteur Ae « Au Fusté »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à une activité touristique et événementielle (séminaires, célébrations...) à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces existants. - Le changement destination du bâtiment identifié sur le plan de zonage à la condition que la nouvelle destination soit en lien avec la vocation du secteur A, telle qu'énoncée ci-dessus. <p>Dans le secteur Af « A Lartus »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à une activité de ferme pédagogique (enclos et box pour les animaux, structure d'accueil et/ou d'animation pour les enfants...) à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces existants et pour inscrire le projet dans une démarche environnementale globale (modes et matériaux de construction, gestion des eaux pluviales, production d'énergie renouvelable...). 	
--	--

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</p>	<p>Toute construction ou installation doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A au moins 100 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation pour les constructions à usage d'habitat, - A au moins 35 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation pour les bâtiments d'exploitation agricole, - A au moins 50 mètres de l'alignement des axes paysagers (autres que la voie express) identifiés sur le plan de zonage au titre des éléments paysagers à protéger, - En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des routes départementales ou au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles. - À au moins 5 mètres de l'alignement des autres emprises publiques ou voies existantes ou projetées. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
---	---	---

	<p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 mètre des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques. 	
<p>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A au moins 10 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés dans le cas des STECAL « A Lartus ». - À au moins 10 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé et de la berge d'une mare lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas concernés par le PPRI. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des équipements ou installations liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole. - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 mètre de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
<p>B1-3 : Emprise au sol des constructions</p>	<p><u>Secteurs Ah</u></p> <p>Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.</p> <p><u>Autres secteurs</u></p> <p>Non règlementé</p>	
<p>B1-4 : Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments d'exploitation agricole (hors habitat) : 15 mètres ; - Constructions à destination d'habitation / d'activité touristique et événementielle ou de ferme pédagogique : 6,50 mètres ; - Annexes implantées en limite séparative dans les secteurs Ah : 4 mètres au faîtage ou 3,20 mètres à l'acrotère. <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour permettre la mise en place de bâtiments ou d'annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>

	<p>d'éléments techniques particuliers, silos, boisseaux de stockage de céréales, cellules sèches, ou autre...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	
--	---	--

B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

B2-1 : Généralités	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
B2-2 : Toitures	<p><u>Constructions à destination d'habitation de plus de 20 m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente : entre 30 et 35% dans le cas des toitures en tuiles - Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge. <p><u>Autres constructions de plus de 20 m² de surface de plancher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente : pas plus de 45%. - Nécessité d'une intégration des toitures dans l'environnement paysager. <p><u>Secteurs Ae et Af « A Lartus »</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Chaque opération nécessite une intégration des toitures dans l'environnement paysager. - Dans le secteur Ae de Lartus, au moins 50% de la toiture disposera d'une couverture végétale. 	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
B2-3 : Bâtiment ancien ou remarquable	Sans objet	
B2-4 : Performances énergétiques et environnementales	<p><u>Secteurs Ae et Af</u></p> <p>Chaque opération intègrera un volet énergétique permettant d'optimiser la consommation d'énergie et d'intégrer les énergies renouvelables dans les constructions. L'objectif est d'atteindre la plus grande autonomie énergétique possible.</p>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	

<p>B2-6 : Clôtures</p>	<p>Excepté dans les cas énoncés aux dispositions générales, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. - Soit par un muret bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,50 mètre, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie et doublé d'une haie d'essences locales. - Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublé d'une haie d'essences locales. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
<p>B2-7 : Espaces non-bâti</p>	<p><u>Végétation existante (1)</u></p> <p><u>Espaces libres</u></p> <p>Les bâtiments d'activités et leurs annexes ainsi que leurs abords immédiats feront l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.</p> <p><u>Milieux humides (2)</u></p> <p><u>Espaces de pleine terre</u></p> <p>Dans les secteurs Ah, au moins 35% de la surface totale du terrain doit être maintenu en pleine terre.</p>	<p>(1) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p> <p>(2) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p>
<p>B2-8 : Stationnement</p>	<p><u>Secteurs Ae et Af</u></p> <p>Les places de stationnement ne seront pas imperméabilisées.</p> <p>Tout projet de plus de 50 places de stationnement devra faire l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas afin de déterminer si le projet sera soumis ou non à étude d'impact. Le porteur de projet pourra solliciter le cas échéant une dérogation « espèces protégées » au titre de l'article L.412.2 du code de l'Environnement avant la réalisation des travaux.</p>	<p>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p>

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

C1-1 : Accès et voirie	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
-------------------------------	---	--

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
C2-2 : Assainissement	<u>Eaux pluviales</u> <u>Secteurs Ae et Af</u> Chaque opération doit permettre le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur (arrosage extérieur, chasses d'eau...).	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
C2-3 : Electricité et télécommunications	Sans objet	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**A noter, ces dispositions s'appliquent de manière cumulative
avec les dispositions générales.**

ZONE N

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<p>Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous. 	
--	--

A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<p>Dans la zone N (tous secteurs confondus)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions du ou des Plan(s) de Prévention des Risques Naturels. - Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol. - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou des corridors écologiques ; <p>Dans la zone N (à l'exclusion des autres secteurs)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces. - Dans le cas du bois de Lartus, classé en ZNIEFF, ces espaces peuvent faire l'objet d'une ouverture au public à condition qu'elle soit orientée vers la pédagogie de l'environnement et la découverte de la nature, et que la fréquentation ne menace pas leur identité. - Les équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et le drainage et les ouvrages existants ou futurs nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques concernés. <p>Dans le secteur Nh</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans création de nouveau logement. - L'extension des constructions d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de ne pas dépasser, au total, <ul style="list-style-type: none"> o 80 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire dans le cas de construction ne dépassant pas 150 m² de surface de 	<p style="text-align: center;">→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
--	--

<p>plancher ;</p> <ul style="list-style-type: none"> o Une surface de plancher ou une emprise au sol de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d’approbation du PLU dans le cas de construction de plus de 150 m² de surface de plancher. <p>- Les annexes des constructions d’habitation, dès lors qu’elles ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d’être implantées à moins de 25 mètres du bâtiment principal existant à la date d’approbation du présent règlement et que leur emprise au sol ou surface de plancher cumulée ne dépasse pas 60 m². L’emprise au sol ou la surface de plancher cumulée concerne les annexes existantes et projetées, exception faite de l’emprise au sol des piscines.</p> <p>Dans le secteur Np</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation forestière à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces. - Les constructions et installations légères à usage d’accueil du public dans un contexte de loisir ou de découverte de la nature et de pédagogie de l’environnement, à condition que la fréquentation ne menace pas son identité et que toutes les mesures soient prises pour éviter ou réduire l’impact des aménagements sur les milieux et les espèces. 	
---	--

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d’autres limites</p>	<p>Toute construction ou installation doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A au moins 100 mètres de l’axe des voies classées à grande circulation pour les constructions à usage d’habitat, - 35 mètres de l’axe des voies express ou déviation d’agglomération au sens du code de la voirie routière ou de l’axe des voies classées à grande circulation pour les bâtiments d’exploitation agricole, - En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l’axe de la chaussée des routes départementales ou au moins 5 mètres de l’alignement de fait du domaine public routier départemental étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles. - En agglomération, à au moins 15 mètres de l’alignement des autres routes départementales, - à au moins 5 mètres de l’alignement des autres emprises publiques ou voies existantes ou projetées. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l’alignement, soit à au moins 1 mètre des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques. - Dans le cas des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
---	---	--

<p>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A au moins 10 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé et de la berge d'une mare lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas concernés par le PPRI. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des équipements ou installations liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole. - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 mètre de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
<p>B1-3 : Emprise au sol des constructions</p>	<p><u>Secteurs Nh</u></p> <p>Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.</p> <p><u>Zone N et secteur Np</u></p> <p>Non réglementé</p>	
<p>B1-4 : Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres dans le cas des bâtiments d'exploitation forestière. - 6,50 mètres dans les autres cas. <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, d'éléments techniques particuliers... - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>

B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

<p>B2-1 : Généralités</p>	<p>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p>	
<p>B2-2 : Toitures</p>	<p><u>Zone N et secteur Np</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé 	<p>→ Se référer en complément aux</p>

	<p>Secteur Nh</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions à destination d'habitation de plus de 20 m² de surface de plancher <ul style="list-style-type: none"> ○ Pente : entre 30 et 35% dans le cas des toitures en tuiles ○ Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge. - Autres constructions <ul style="list-style-type: none"> ○ Non réglementé. 	dispositions générales du présent règlement
B2-3 : Bâtiment ancien	Sans objet	
B2-4 : Performances énergétiques et environnementales	Sans objet	
B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	Sans objet	
B2-6 : Clôtures	<p>Excepté dans les cas énoncés aux dispositions générales, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par une haie pluristratifiée d'essences locales en mélange doublée ou non doublée ou non par un grillage ou par tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.</p> <p>En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.</p>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
B2-7 : Espaces non-bâti	<p><u>Végétation existante (1)</u></p> <p><u>Milieux humides (1)</u></p> <p><u>Espaces libres</u></p> <p>Les bâtiments d'activités et leurs annexes ainsi que leurs abords immédiats feront l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la</p>	(1) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement

	présence d'essences locales en mélanges.	
B2-8 : Stationnement		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

C1-1 : Accès et voirie		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
-------------------------------	--	--

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
C2-2 : Assainissement		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
C2-3 : Electricité et télécommunications	Sans objet	

ANNEXES

Dispositions relatives aux accès du réseau routier départemental.

R É P U B L I Q U E F R A N C A I S E
 AR CONTROLE DE LEGALITE : 032-223200015-20170317-12718A1B022E8-DE
 en date du 29/03/2017 ; REFERENCE ACTE : 12718A1B022E8



CD170317 24M02

CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 17 MARS 2017

L'an deux mil dix-sept et le vendredi dix-sept mars à 09 h 30, le Conseil Départemental s'est réuni à l'Hôtel du Département, sur la convocation et sous la présidence de M. Philippe MARTIN, Président du Conseil Départemental.

Etaient présents : Mmes N. BARROUILLET, G. BIEMOURET, C. BOUE, M. C. BOURDIL, Mme F. CASALE, M. G. CASTET, Mme H. COOMANS, M. JP. COT, Mmes M-M. DALLA-BARBA, C. DASTE-LEPLUS, C. DEJEAN-DUPEBÉ, C. DUCARROUGE, MM. F. DUPOUEY, P. DUPOUY, Mme P. ESPERON, MM. R. FRAIRET, M. GABAS, B. GENDRE, V. GOUANELLE, B. KSAZ, Mme L. LABEDAN, MM. C. LAPREBENDE, A. LARAN, F. LARROQUE, Mme V. MANISSOL, M. P. MARTIN, Mmes Y. RIBES, H. ROZIS LE BRETON, M. J-P. SALERS, Mme C. SALLES, M. C. TERRAIN, Mme I. TINTANE et M. X. BALLENGHIEN.

Excusés ou absents : Mme L. TOISON.

N'ont pas pris part au vote :

OBJET : Dispositions relatives aux accès au réseau routier départemental, dans le domaine de l'urbanisme.

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales, dont notamment les articles L. 3111-1 et suivants relatifs à l'organisation des départements ;
- VU le rapport du Président du Conseil Départemental du Gers ;
- VU l'avis des commissions organiques compétentes ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

Le Conseil Départemental décide :

Dans le cadre des dispositions relatives aux accès au réseau routier départemental, dans le domaine de l'urbanisme,

- d'abroger la délibération du 11 juin 2004,

- de modifier, en conséquence, les articles 2bis et 6 du Règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967, précisant les conditions d'accès aux routes départementales, fixant les modalités de leur entretien, garantissant la sécurité des usagers, permettant le développement du territoire et la préservation de son patrimoine, conformément au document ci-annexé,

- de notifier ces mesures lors de chaque « porter à connaissance » de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou de cartes communales,

- de maintenir la « Commission de suivi et de gestion du domaine public routier départemental », consultée pour avis sur l'application de ces dispositions et composée ainsi qu'il suit :

- . président de la commission « Routes et mobilité » (président),
- . membres de la commission « Routes et mobilité »,
- . Directeur Déplacements Infrastructures.

Le Président,

 Philippe MARTIN.

Délibération transmise et reçue en Préfecture le 29 MARS 2017

Le Président du Conseil Départemental certifie que la présente délibération a été affichée le 29 MARS 2017 et sera publiée au Recueil des Actes Administratifs du mois de Mars 2017.

ANNEXE

Dispositions relatives aux accès au réseau routier départemental,
dans le domaine de l'urbanismeConstructibilité des parcelles riveraines d'une route départementale et conditions d'accès

En fonction des objectifs de développement de la commune, une attention particulière doit être consacrée à la desserte via les routes départementales.

Il convient donc de prendre en compte, au niveau de la commune, la configuration du réseau de voirie et son trafic ainsi que les conditions de sécurité actuelles, et d'appréhender les conséquences des choix d'urbanisme proposés, sur le fonctionnement de la voirie.

Les règles préconisées ci-après tendent notamment à favoriser la protection des itinéraires importants en dehors des zones agglomérées, telles que définies par l'article R110-2 du Code de la route : c'est-à-dire un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

C'est pourquoi le Département, dans le cadre de l'application de la politique de protection des itinéraires importants, est attentif à une définition mesurée des terrains constructibles directement desservis à partir de ces voies.

Le règlement du PLU doit être précis quant aux règles de desserte. Il peut notamment restreindre les conditions d'accès au domaine public routier départemental. Dans ce cas, les règles d'accès fixées par le PLU se substituent à l'article R111.5 du Code de l'urbanisme.

Des considérations de bonne fluidité du trafic et surtout de sécurité tant des usagers de la voie que des riverains conduisent à préconiser pour l'ensemble du département une réglementation de la constructibilité des parcelles riveraines des routes départementales eu égard aux conditions d'accès.

Cette réglementation consiste à reprendre, en vertu des dispositions prévues à l'article R111.5 du Code de l'urbanisme, le fait qu'un permis de construire peut être refusé 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 sur la route principale et généré par le projet.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

En vertu de l'article R111.6 du Code de l'urbanisme, 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 sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les règles et principes édictés dans ce document s'appliquent également aux communes traversées par une route départementale et non dotées d'un document planificateur en matière d'urbanisme.

Cette réglementation complète le Règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967 toujours en vigueur, dans un article 2 bis inséré entre ses articles 2 et 3, ainsi que dans un nouvel article 6 se substituant à l'ancien.

Article 2 bisConditions d'accès aux routes départementalesA - Conditions générales

Lorsque les terrains sont desservis par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur les routes départementales, un seul accès par unité foncière ou exploitant, répondant aux critères de sécurité, est autorisé. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitant.

B - En agglomération

La police de la circulation est dévolue au Maire ou au Préfet pour certaines attributions sur les Routes classées à Grande Circulation (article L2213-1 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Aussi, il leur appartient, chacun pour ce qui le concerne, d'assurer à ce titre la sécurité et la commodité de passage dans les rues, quais, places et voies publiques qu'ils s'agissent des routes nationales, des routes départementales ou des voies communales.

Le Département a pour mission la conservation de son domaine public routier et doit s'assurer que la sécurité et la fluidité du trafic ne soient pas réduites de façon notable.

Par conséquent, seules les créations d'accès concernant la desserte de projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale devront être soumises à l'avis du Département.

Des aménagements particuliers tels que giratoires, carrefours avec voie centrale de tourne-à-gauche, surlargeurs de chaussées...peuvent alors être imposés afin de maintenir la fluidité du trafic et la sécurité des usagers. Ils devront faire l'objet d'une permission de voirie ou d'une convention d'aménagement en fonction de leur nature.

C - Hors agglomération

La délibération de l'Assemblée Départementale du 26 avril 2002 définit le réseau routier départemental comme suit :

- Réseau d'Intérêt Régional (liaisons entre les pôles structurants du territoire et la périphérie)
- Réseau d'Intérêt Départemental de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie (liaisons entre Communes importantes et pôles économiques)
- Réseau d'Intérêt Cantonal (liaisons de désenclavement et d'intérêt économique local).

1 - Règle générale et prescriptions

a. Règle générale

Les restrictions en terme d'accès sur les routes départementales sont celles fixées dans les documents d'urbanisme ou celles liées aux conditions de sécurité et notamment de visibilité.

En effet, l'usager de l'accès (ou de la route non prioritaire) doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route principale, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Il est nécessaire pour cela qu'il voit, de chaque côté, à une distance correspondant à au moins 8 secondes, à la vitesse V85 pratiquée sur la route principale.

Cette vitesse V85 est définie comme étant la vitesse en dessous de laquelle roulent 85% des usagers en conditions de circulation fluides (véhicules dits « libres »), et est exprimée en m/s.

Sur un carrefour aménagé avec voie centrale de tourne-à-gauche, ou sur une route à 3 voies, cette valeur sera portée à 9 secondes.

Cette distance pourra être réduite à 6 secondes de visibilité sur un côté (7 secondes dans le cas d'une route à 3 voies), si le temps total de visibilité est d'au moins 16 secondes.

Si les conditions de visibilité sont insuffisantes, les demandes seront examinées selon :

- la nature du projet
- le trafic supplémentaire induit
- le risque avéré.

b. Prescriptions

Des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction :

- de la nature du projet
- du trafic supplémentaire induit.

Une localisation d'intention de ces carrefours doit figurer au plan de zonage ou au schéma de voirie du PLU.

2 - Dispositions particulières sur RIR et RID1 avec TMJA > 2000 véhicules/jour

Sur le Réseau d'Intérêt Régional et sur le Réseau d'Intérêt Départemental de 1^{ère} catégorie qui présentent un Trafic Moyen Journalier Annuel > 2000 véhicules/jour, **les créations d'accès ne sont pas autorisées.**

D - Participations financières

En vertu de l'article L332-8 du Code de l'urbanisme, il peut être prévu, dans l'autorisation d'urbanisme, une participation financière de l'établissement industriel, agricole, commercial ou artisanal, préalablement à tout aménagement rendu nécessaire par la modification des conditions de circulation.

Dans ce cas, il appartient à la collectivité délivrant l'autorisation d'urbanisme de prendre contact avec les services du Département qui détermineront le montant de la contribution correspondante.

Cette participation financière sera formalisée dans un convention conclue entre le Département et le porteur du projet.

Article 6

Aménagement et entretien des accès dont bénéficient les riverains des routes départementales

Tous les accès aux propriétés riveraines des routes départementales doivent être autorisés par le Président du Conseil Départemental et aménagés (y compris les entrées de champs, les accès aux cours de fermes, les raccordements des chemins d'exploitation).

Une autorisation du Président du Conseil Départemental (permission de voirie) précise les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les propriétés riveraines et la route départementale.

1 - Accès avec aqueduc

Les travaux doivent être exécutés de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux, à ne pas déformer le profil normal de la route départementale (profil en long et en travers de la chaussée et des accotements).

Il se raccordera au bord de la chaussée sans creux ni saillie et présentera une pente supérieure à 2% / 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaire.

L'aqueduc sur fossé sera construit avec des tuyaux béton armé 135 A / PEHD annelé CR8 de diamètre min. 400 mm sur une longueur de 5 mètres / 12 mètres.

Le fil d'eau des tuyaux devra respecter la pente du fossé existant et ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Le bénéficiaire sera tenu à réquisition du Département de remplacer les ouvrages implantés qui s'avèreraient sous-dimensionnés du fait de la modification des débits d'eau supportés par le fossé ainsi busé.

Têtes d'aqueducs

Accès au Schéma directeur routier : les têtes d'aqueducs seront de type sécurité à barreaux horizontaux conformément à la norme NF P 98-540 / NF P 98-541.

Accès au Réseau d'Intérêt Cantonal : les têtes d'aqueducs seront de type PEHD annelé CR8 biseautées à 30° avec réalisation d'un masque béton.

Portails

Des reculs, adaptés au trafic VL ou PL induit par la nature des constructions, sont imposés pour la création des portails afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la chaussée.

2 - Entretien

a. Entretien relatif à l'écoulement des fossés routiers

Les aqueducs et leurs dispositifs annexes doivent être régulièrement visités et nettoyés par leurs bénéficiaires afin de ne pas constituer une gêne à la continuité de l'écoulement des eaux dans les fossés routiers. Cette obligation d'entretien concerne également les fossés jusqu'à 5 mètres de part et d'autre de l'aqueduc lui-même, et comporte toutes actions d'enlèvement des branches, herbes et autres déchets ou matériaux susceptibles de boucher l'aqueduc, ainsi que le curage par tous moyens (manuel ou hydraulique) des buses constituant l'ouvrage.

b. Entretien relatif à l'état des accès

Le bénéficiaire de l'accès est tenu d'aménager et d'entretenir l'état de surface de son accès afin qu'il satisfasse aux conditions nécessaires pour que les utilisateurs puissent bénéficier de bonnes conditions de sécurité lors des manœuvres, à savoir :

- l'accès doit être stabilisé, ne pas présenter de trous (nids de poules), et être adhérent c'est-à-dire ne pas comporter de matériaux non liés qui ralentissent

ou rendent aléatoires les manœuvres de démarrage ou de freinage des véhicules sortants ou rentrants,

- l'accès doit avoir une pente au débouché inférieure à 5% sur une longueur d'au moins 5 mètres comptés à partir du bord de chaussée, afin que les véhicules sortants ou rentrants puissent bénéficier de conditions de confort des manœuvres satisfaisantes pour la sécurité. Les eaux de ruissellement en provenance de l'accès ne doivent pas s'écouler sur la chaussée de la voie publique. L'accès devra donc comporter un système d'évacuation des eaux vers les fossés de la route (soit un caniveau grille à 1,50m au moins du bord de chaussée, soit une cuvette au droit des fossés).

3 - Entretien relatif à la visibilité

Le bénéficiaire de l'accès est tenu d'aménager et d'entretenir les abords de son accès, afin que les utilisateurs bénéficient de bonnes conditions de visibilité (lors des manœuvres de sortie en particulier), à savoir :

- l'accès doit être aménagé pour disposer d'une visibilité optimale pour assurer un temps de réaction de 8 secondes de part et d'autre (ce temps correspond à une distance de visibilité de 200 mètres pour une vitesse de référence de 90 km/h),
- l'accès doit être dégagé de part et d'autre (fauchage et débroussaillage réguliers au-delà de la bande fauchée par les services routiers c'est-à-dire 0,80m) de manière à ce que les utilisateurs disposent de la meilleure visibilité autorisée par les contraintes du site.

Département du Gers
Règles d'accès aux routes départementales hors agglomération

Réseau / Trafic	Type Accès	Visibilité	Avis	Prescriptions
RIR / RID1 TMJA > 2000 véh./j	Création	-	Défavorable	-
	Existant	Conforme	Favorable	Selon nature du projet et trafic induit
Non-conforme		Avis selon nature du projet, trafic induit et risque avéré		
RIR / RID1 TMJA < 2000 véh./j	-	Conforme	Favorable	

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Départemental du **17 MARS 2017**

Le Président,



Philippe MARTIN