

Révision du Plan Local d'Urbanisme de MIRANDE

3.1 – REGLEMENT ECRIT

2023

Cachets et visas

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal arrêtant le Plan Local d'Urbanisme*

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	12
ZONES URBAINES.....	12
<i>ZONE UA</i>	13
<i>ZONE UB</i>	23
<i>ZONE UC</i>	32
<i>ZONE UE</i>	39
<i>ZONE UF</i>	43
<i>ZONE UI</i>	48
<i>ZONE UL</i>	54
ZONES A URBANISER	58
<i>Secteur 1AU</i>	59
<i>Secteur 2AU</i>	67
ZONES AGRICOLES	69
<i>ZONE A</i>	70
ZONES NATURELLES	78
<i>Zone N</i>	79
ANNEXES A PORTÉE RÉGLEMENTAIRE	85
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME	86
LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	87
LISTE DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME	88
DÉFINITIONS	89
LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES.....	95
ANNEXES INFORMATIVES	100
UN MODE D'EMPLOI ET DES IDÉES POUR AMÉNAGER AUTREMENT, DANS LE RESPECT DU CONTEXTE PAYSAGER ENVIRONNANT (QU'IL SOIT URBAIN, NATUREL OU AGRICOLE)	101

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Mirande.

ARTICLE 2 : PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

L'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme (*dispositions relatives aux voies classées à grande circulation – loi Barnier de 1995*).

Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-4.

L'article R111-26 du Code de l'urbanisme.

L'article R.111-27 dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.

Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :

- le Droit de Prémption Urbain
- les articles du Code civil concernant les règles de constructibilité.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : UAa, UAb, UBa, UBb, UC <u>Activités économiques et commerciales</u> : UI, UF <u>Equipements</u> : UE <u>Loisirs</u> : UL
A URBANISER Dites « AU »	1/ ... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti <i>Équipement en périphérie immédiate suffisants</i> : 1AU <i>Équipement en périphérie immédiate insuffisants</i> : 2AU	<u>Court et moyen terme</u> : 1AU (secteur ouvert suivant l'échéancier défini dans l'OAP) <u>Long terme</u> : 2AU (secteur fermé à l'approbation du PLU, nécessite une révision du document pour être aménagé)
AGRICOLES Dites « A »	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : A <u>Secteur économique isolé en zone agricole</u> : Ae <u>Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage</u> : Agv <u>Secteur destiné aux constructions et installations visant à produire ou exploiter de l'énergie renouvelable</u> : Aenr
NATURELLES Dites « N »	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : N <u>Secteur destiné aux activités de loisirs</u> : NLp

Les différentes zones et secteurs figurent sur le document graphique du zonage (pièce n°3).

Sur le document graphique outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L113-1 et L113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis au risque inondation identifiés par les aléas définis par les Plans de Surfaces Submersibles (PSS) en vigueur (PPRI en cours d'élaboration).
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit préserver et développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) figurent en annexe du PLU.

Les définitions introduites à la fin du présent règlement sont opposables aux autorisations d'urbanisme et revêtent un caractère réglementaire.

Dans chacune de ces zones s'appliquent les règles organisées selon les articles suivants :

Usage des sols et destinations des constructions

- **Article 1** : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- **Article 2** : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières
- **Article 3** : Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 4** : Volumétrie et implantation des constructions
- **Article 5** : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- **Article 6** : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- **Article 7** : Stationnement

Equipements et réseaux

- **Article 8** : Desserte par les voies publiques ou privées
- **Article 9** : Desserte par les réseaux

ARTICLE 4 : LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions des articles R151-27 et R-151-28, le PLU règlemente les cinq grandes destinations de constructions suivantes qui comprennent des sous-destinations suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière**
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière

- **Habitation**
 - Logement
 - Hébergement

- **Commerce et activités de service**
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte
 - Autres équipements recevant du public

- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et de celles prévues par le code (articles L152-4 à L152-6).

ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS, DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DES OUVRAGES PUBLICS D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE


Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages techniques d'infrastructures ou de superstructures sont autorisés dans l'ensemble des zones et secteurs du PLU. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs


impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent ne pas être soumis (sous conditions) aux dispositions des articles 1 à 9 dans toutes les zones et secteurs.

ARTICLE 7 : PREVENTION DES RISQUES

Légende sur le règlement graphique

Plan de Surface Submersible (PSS) valant PPRI (PPRI en cours d'élaboration)

 Zone A

 Zone B

Portée réglementaire

Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les PSS valent Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn), et donc PPR-inondations (PPRi) à partir de la publication du décret 95-1089 du 05 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles.

Les règles associées à ce zonage sont détaillées pour chaque zone intesectant ce plan.

Le décret complet est à retrouver en annexe du PLU au sein des SUP.

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques RGA (approuvé en 2014), au Plan de Surfaces Submersibles (approuvé en 1958) et aux dispositions réglementaires insérées dans le corps du présent règlement. Un plan de prévention des Risques Inondation (PPRI) est en cours d'élaboration. Celui n'étant pas approuvé, il sera annexé au PLU ultérieurement via une procédure de mise à jour des annexes.

Légende sur le règlement graphique



Zone d'inconstructibilité de 5m autour des cours d'eau au titre de l'article R151-34 1° du Code de l'Urbanisme

Portée réglementaire

Les zones à risque d'inondation par débordement de cours d'eau, non identifiés par le PSS actuellement en vigueur mais présent dans le projet d'élaboration du PPRi sont identifiées au document graphique par une légende spécifique à portée réglementaire, qui renvoie à l'article R151-34 1° du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectif de limiter l'exposition des populations et des biens au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

Article R151-34 du Code de l'Urbanisme

« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la prévention des ressources naturelle ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Dans les zones d'inconstructibilité de 5m autour des cours d'eau identifiées au titre de l'article R151-34 1° du Code de l'Urbanisme toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE 8 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 9 : ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Légende sur le règlement graphique

 Espaces Boisés Classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme



Portée réglementaire

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, selon une légende qui leur est propre.

Le classement en Espace Boisé Classé 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. Dans ces espaces, les défrichements sont irrecevables, les occupations du sol incompatibles avec la vocation de boisement sont interdites. Enfin, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.

ARTICLE 10 : PATRIMOINE BATI ET VEGETAL (ARTICLES L.151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Légende sur le règlement graphique

- ▲ Eléments remarquables bâti à préserver ou à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- ▲ Eléments remarquables végétal à préserver ou à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Elément remarquable à préserver ou à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Elément végétal remarquable à préserver ou à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Elément remarquable à préserver ou à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Portée réglementaire

Les éléments de paysage, qu'ils relèvent du bâti, du végétal ou du visuel, sont identifiés au document graphique par une légende spécifique à portée réglementaire, qui renvoie soit à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (patrimoine bâti, architectural, urbain), soit à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine végétal, écrans paysagers, vues).

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de préserver et de mettre en valeur ces différents éléments.

Des déclarations préalables avant intervention sur les éléments de paysage identifiés au PLU sont nécessaires, comme le prévoit la législation.

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Objectifs généraux

- Conserver le volume et l'aspect général des éléments de patrimoine bâti.
- Conserver les matériaux de constructions pour l'ensemble des éléments du patrimoine bâti.
- Reconduire autant que possible les techniques traditionnelles pour remettre en état ou faire évoluer les éléments du patrimoine bâti.
- Conserver les écrans paysagers autant que possible : préserver le patrimoine arboré existant, excepté si une maladie impose l'abattage avec replantation d'essences équivalentes ou adaptées.

Bâti de caractère à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les interventions sur les bâtiments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures, ...
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les espaces libres¹ mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abatages peuvent être autorisés.
- Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à imposer.
- L'aménagement d'espaces libres² ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet de valorisation paysagère cohérent, qui respecte la trame végétale existante.

ARTICLE 11 : BATIMENT SUSCEPTIBLE DE CHARGER DE DESTINATION (ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

Légende sur le règlement graphique

- ★ Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Portée réglementaire

Le changement de destination consiste à donner au bâtiment actuel une utilisation différente, ne serait-ce que partiellement, de celle qu'il avait au moment où la construction a été engagée. Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R151-27 du CU à une autre de ces catégories. En application de l'article L 421-1 du CU, les changements de destination des constructions existantes, qu'ils s'accompagnent de travaux ou non, sont soumis :


- à permis de construire, s'ils ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment (R 421-14 du code de l'urbanisme) ;
- à déclaration préalable, qu'ils fassent ou non l'objet de travaux intérieurs (R421-17 du code de l'urbanisme).

¹ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

² Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

ARTICLE 12 : EMBLACEMENT RESERVE (ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

Légende sur le règlement graphique

 Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme


Portée réglementaire

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'un terrain réservé au règlement graphique pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.).

Les emplacements réservés sont repérés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence. Sur la liste des emplacements réservés jointe au plan sont mentionnés : numéro, objet, bénéficiaire, superficie.

ARTICLE 13 : SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE (SMS) (ARTICLE L.151-15, R.151-38 DU CODE DE L'URBANISME)

Légende sur le règlement graphique

 Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Portée réglementaire

La commune a instauré sur plusieurs zones 1AU soumises à OAP une servitude de mixité sociale. Elle impose, en cas de réalisation d'un programme de logements sur ces zones, un pourcentage de logements d'une certaine catégorie définie dans l'OAP.

ARTICLE 14 : SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE (SMS) (ARTICLE L.151-15, R.151-38 DU CODE DE L'URBANISME)

Légende sur le règlement graphique

 Secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Portée réglementaire

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Seule la zone UA dispose de cette prescription, le règlement de la zone précise les attendus au sein de l'article UA-5 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, paragraphe 4°.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les secteurs suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
UA dont les deux secteurs UAa et UAb	Centre ancien et faubourgs de la bastide
UB dont les deux secteurs UBa et UBb	Extensions urbaines denses
UC	Extensions urbaines récentes et diffuses
UE	Zone destinée aux équipements d'intérêt collectif (publics ou privés) et services publics
UF	Zone à vocation commerciale
UL	Zone à vocation de loisirs (Base de loisirs du Batardeau et Sun Stadium)
UI	Zone à vocation économique

ZONE UA

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les résidences démontables.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

ARTICLE UA-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition :
 - qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement.
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité.
 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre ne cause des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerces et activités de services dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Dans la zone inondable définie par le PSS et repérée au document graphique (zone A et B) sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- L'extension mesurée (dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne sont admises qu'à condition :
 - qu'aucun logement ne soit créé.
 - qu'existe ou soit créé un niveau refuge.
 - que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues avec un minimum d'1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les garages et annexes (hors piscines) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne sont admises qu'à condition :

- que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
- Les piscines à condition :
 - qu'elles soient non couvertes.

ARTICLE UA-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sur les linéaires marchands identifiés au document graphique par une trame spécifique, les locaux à destination commerciale situés en rez-de-chaussée des immeubles ne peuvent être transformés pour des constructions à usage d'habitation. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et ses annexes y sont interdites en rez-de-chaussée des immeubles.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE AU SOL :

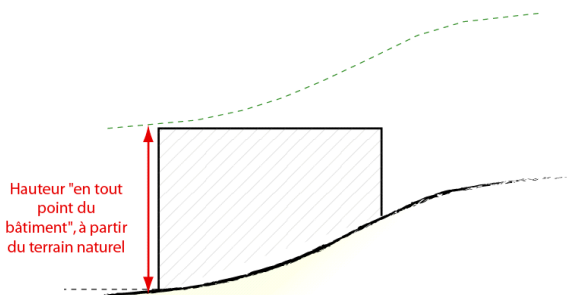
Dans la zone UAa : Non réglementé.

Dans le secteur UAb : L'emprise au sol maximale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

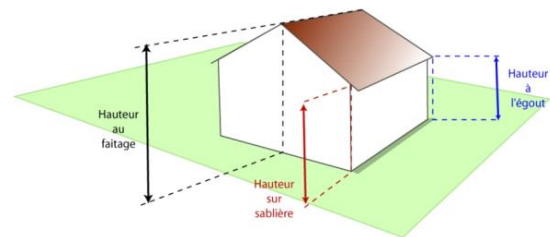
2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment



Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



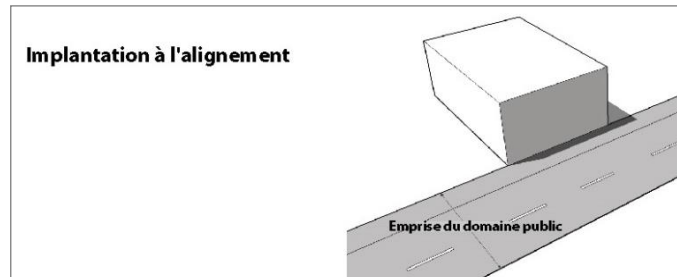
A défaut de précisions particulières, le terme "hauteur" dans l'ensemble des règles du présent article est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

- La hauteur des constructions, hors annexes, sera comprise entre 7 mètres minimum et 9 mètres maximum.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine sur une distance maximale de 10 mètres.
- La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3 mètres.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminées, éléments techniques, etc.).

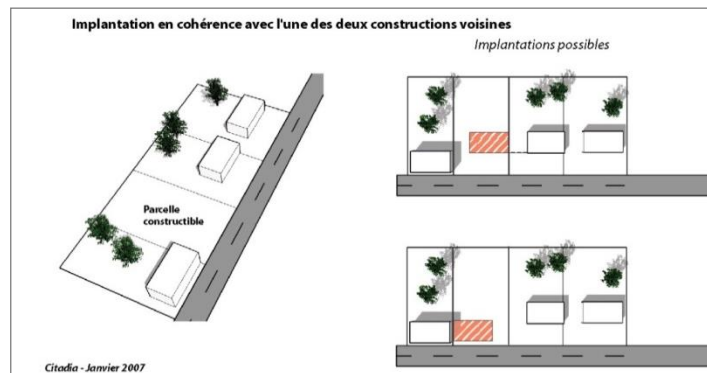
3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

✓ Dans le secteur UAa :

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.

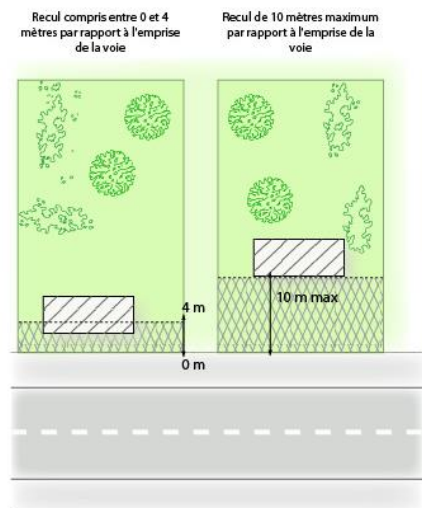


- soit dans le prolongement du bâti existant.



✓ Dans le secteur UAb :

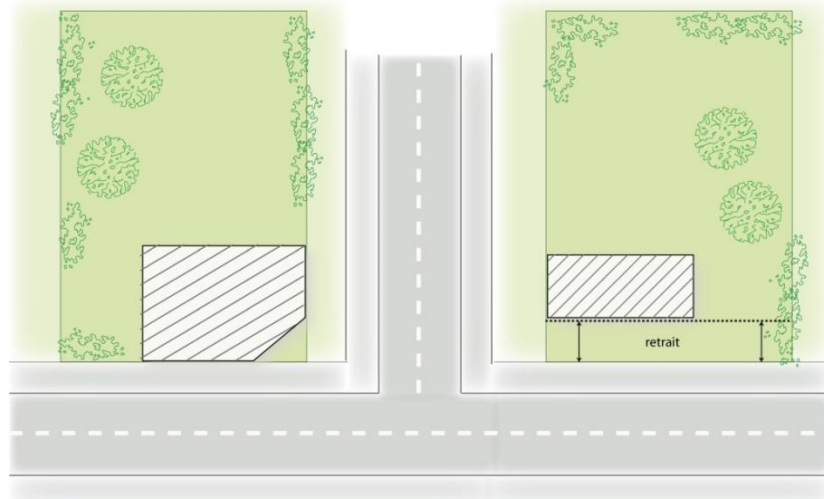
- En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disparates, un recul compris entre 0 et 4 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie peut être observé. Dans ce cas, la clôture marquera l'alignement sur rue.
- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère (notamment par la destruction de boisement) ou patrimoniale, la construction doit être édifée en observant un retrait supérieur porté à 10 mètres maximum. Dans ce cas, la clôture marquera l'alignement.



Dans tous les cas :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment ou aux reconstructions à l'identique.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait de 10 mètres maximum par rapport à la voirie principale pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

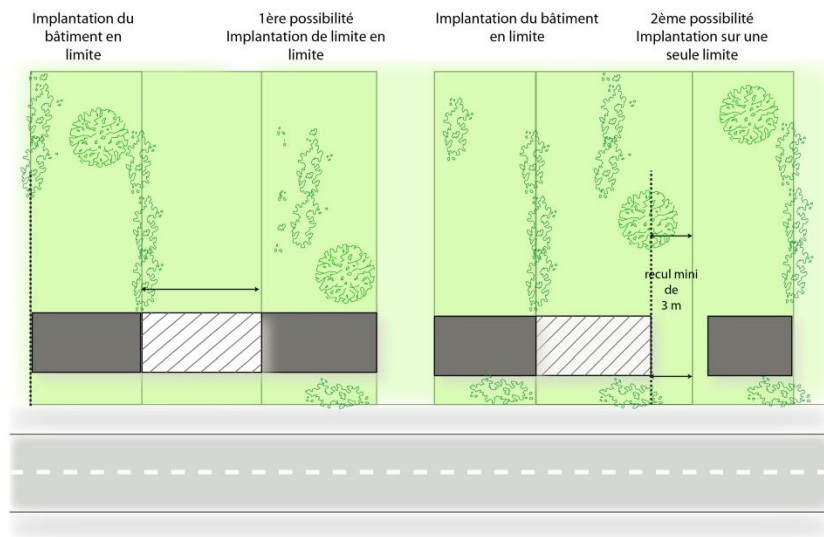
Retrait ou pan coupé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes



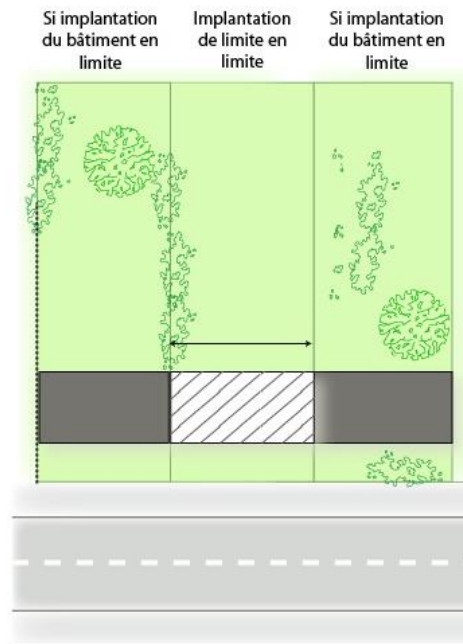
- Les annexes non accolées à la construction principale devront s’implanter à l’arrière de la construction principale et ne devront pas être visibles de l’espace public.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

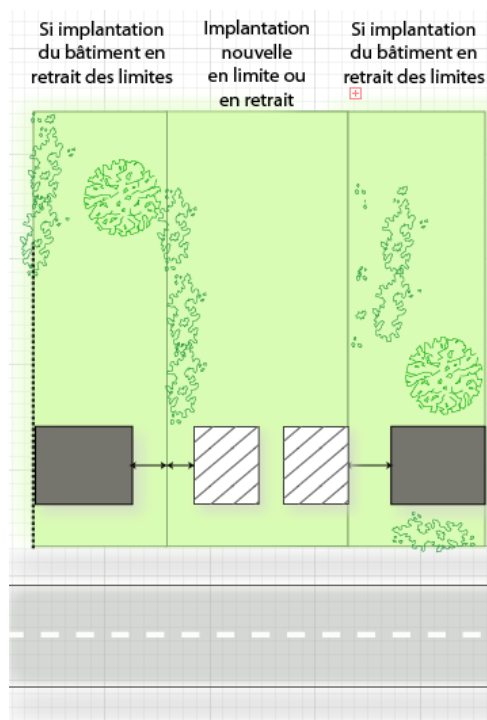
- Les constructions en premier rideau, doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Lorsque, sur une seule des unités foncières contiguës au terrain d’assiette du projet, il existe un bâtiment principal (hors annexe) implanté en limite, la construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Par contre, elle peut être implantée soit en limite, soit en retrait de l’autre limite séparative latérale avec un recul minimum de 3 mètres.



- Lorsque, sur les deux unités foncières contiguës au terrain d’assiette du projet, il existe des bâtiments principaux (hors annexe) implantés en limite, la construction doit être implantée sur les deux limites séparatives latérales.



- Lorsque, sur les deux unités foncières contiguës au terrain d’assiette du projet, il n’existe aucun bâtiment principal (hors annexe) implanté en limite, la construction doit être implantée soit sur une des deux limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives latérales avec un recul minimum de 3 mètres.



- Les constructions en second rideau et les annexes s’implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit égale ou supérieure à 3 mètres.
- En cas de recul de la limite séparative, la distance sera comptée horizontalement au nu des façades (sans prendre en compte les balcons, auvents, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...). En l’absence de mur de façade (galerie, terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...) entre le bâtiment et la limite non bâtie, le recul est calculé horizontalement à partir du toit et ne devra pas être inférieure à 3 mètres.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé.

ARTICLE UA-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des prescriptions du service UDAP 32 pour les bâtiments en covisibilité des édifices classés ou inscrits auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.

Dispositions générales :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère, sous réserve des prescriptions du service UDAP du Gers pour les constructions et modifications des constructions situées en covisibilité des édifices classés ou inscrits.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les blocs de climatisation devront être implantés dans la mesure du possible sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration.
- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

Dispositions spécifiques :

1. LES TOITURES :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou de toiture-terrasse (pente comprise entre 0 et 6%).
- Les tuiles seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi pour les bâtiments à usage d'habitation.
- En cas de restauration et/ou extension de constructions existantes, les mêmes matériaux de couvertures devront être utilisés.
- La toiture-terrasse ou monopente peut être autorisée sous réserve que son intégration dans l'environnement architectural.
- Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.

2. LES OUVERTURES :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges en façade sur rue, exceptée pour les devantures commerciales situées en rez-de-chaussée des immeubles.
- Les baies vitrées sont autorisées pour les parties des locaux à usage d'habitation non visibles depuis l'espace ouvert au public.
- Les encadrements seront marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).

- Les fenêtres de toit (velux,...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture.
- Les petits fenestrons de ventilation situés au dernier niveau devront être conservés.
- Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.

3. LES FAÇADES :

- Les enduits ou peintures doivent être de tons sobres, ocres clairs, tons pierre calcaire et beiges. Les teintes des façades devront être adaptées au contexte urbain dans lequel elles s'insèrent. Les façades ne devront pas présenter plus de deux teintes différentes. Les teintes vives sont proscrites. En cas de réfection des façades, l'emploi de teinte contrastant avec la teinte d'origine est interdit.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées), verrières et mirandes sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les bardages bois ou d'aspect similaire sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace ouvert au public.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures, ferronneries,...) et d'organisation du bâti local (mirandes,...) devront être conservées.
- Les volets roulants sont autorisés, leur coffrage devra être masqué par un lambrequin, ou le linteau. La couleur blanche est interdite.

4. LES DEVANTURES COMMERCIALES :

Sur le linéaire commercial identifié au document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'appliquent :

- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.
- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés, ferronnerie,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale de qualité et compatible avec le contexte bâti.

5. LES CLOTURES :

- Les clôtures donnant sur l'espace public doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures maçonnées devront s'harmoniser avec le bâtiment principal et enduites des deux côtés.

➤ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un mur d'une hauteur de 2 mètres.

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre minimum surmonté de ferronnerie.

Sont interdits les dispositifs à claire-voie de type bois, PVC, canisses et bande de bruyères.

➤ Les clôtures en limites séparatives :

Ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur :

Elles seront composées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur maçonné.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- soit d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

ARTICLE UA-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
- Les plantations seront réalisées en essences locales.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article UA-4, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE UA-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher créée.
- En cas de réhabilitation, d'extension et de changement de destination de constructions existantes à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Dans ce cas, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.
- Dans le seul secteur UAb : 1 place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

✓ Pour les constructions à usage principal d'habitation et les bureaux, il est exigé :

- 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.
- 1 local deux-roues répondant aux normes en vigueur pour les bureaux.

✓ Pour les commerces, les activités de services et les bureaux :

- Non réglementé.

✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé :

- Non règlementé.

✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès / Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.
- L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- 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, le projet peut n'être que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

ARTICLE UA-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

A – Eau potable

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé au niveau du branchement au réseau public, d'un dispositif de protection contre les retours d'eau (clapet anti-retour) conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées

- Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

- La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

- Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunications

- Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE UB

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les résidences démontables.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une construction ou une activité autorisée dans la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

ARTICLE UB-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les aménagements, restaurations, extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale) des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UB-1 à condition :
 - Que les aménagements, restaurations et extensions n'en augmentent par les nuisances.
- Les installations classées soumises à déclaration (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition :
 - qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement.
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre ne cause des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerces et activités de services dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Dans la zone inondable définie par le PSS et repérée au document graphique (zone A et B) sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Et
- qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

- L'extension mesurée (dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne sont admises qu'à condition :
 - qu'aucun logement ne soit créé.
 - qu'existe ou soit créé un niveau refuge.
 - que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues avec un minimum d'1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les garages et annexes (hors piscines) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne sont admises qu'à condition :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
- Les piscines à condition :
 - qu'elles soient non couvertes.

ARTICLE UB-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE AU SOL :

- ✓ Dans le secteur UBa :

Non règlementé.

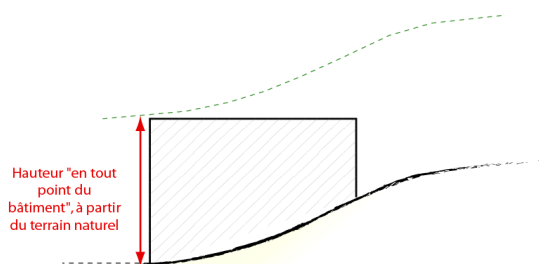
- ✓ Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes ou projetées est limitée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

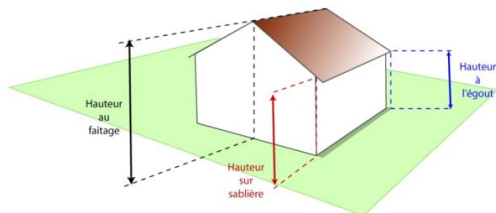
2. HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment



Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



A défaut de précisions particulière, le terme "hauteur" dans l'ensemble des règles du présent article est mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

- ✓ Dans la zone UB :

- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

- La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3 mètres.
 - Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).
- ✓ Dans le secteur UBa :
- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.
- ✓ Dans le secteur UBb :
- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- ✓ Dans le secteur UBa :

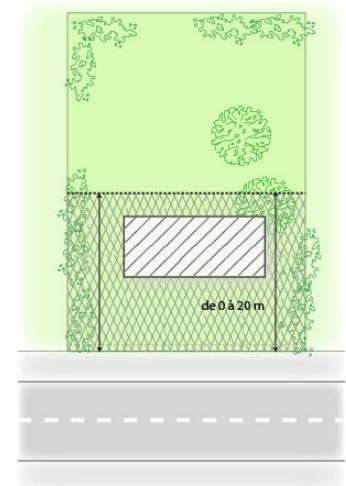
Non règlementé.

- ✓ Dans le secteur UBb :

Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 20 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment et aux reconstructions à l'identique.

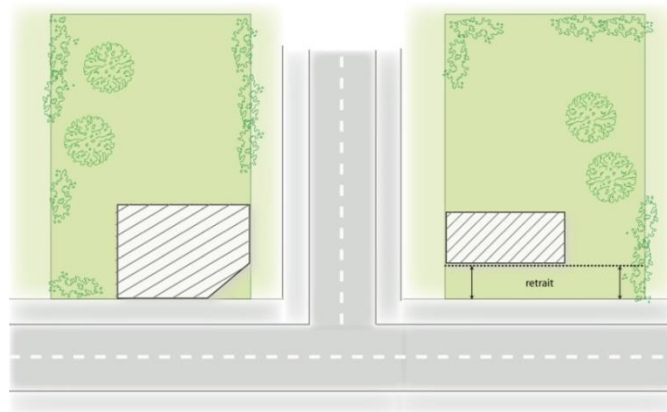
Implantation dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à l'emprise de la voie



- ✓ Dans tous les cas :

- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur à 20 mètres pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Retrait ou pan coupé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes

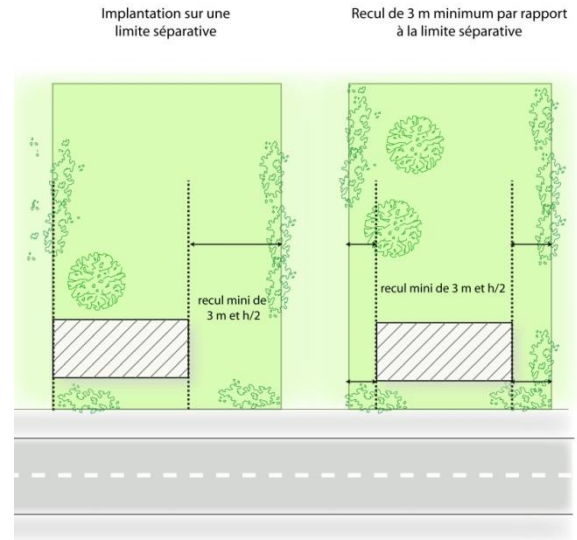


- Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les annexes non accolées à la construction principale ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Les constructions en premier rideau seront implantées :
 - Soit sur au moins une des deux limites séparatives.
 - Soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.



- Les constructions en second rideau seront implantées :
 - Soit sur aucune limite séparative de fond de parcelle à condition qu'elle soit :
 - Située à une distance de toute limite séparative latérale égale au minimum à 3 mètres et de la construction principale de 3 mètres, (construction en fond de parcelle).
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de fond de parcelle à condition qu'elle soit :
 - Implantée sur une limite séparative latérale à condition que la distance du bâtiment par rapport aux limites séparatives restantes et à la construction déjà existante soit égale au moins à 3 mètres.
 - Implantée sur 2 limites séparatives à condition que la distance par à la limite séparative restante et de la construction soit au moins égale à 3 mètres (construction en angle de parcelle).
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé.

ARTICLE UB -5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des prescriptions du service UDAP 32 pour les bâtiments en covisibilité des édifices classés ou inscrits auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.

Dispositions générales :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère, sous réserve des prescriptions du service UDAP du Gers pour les constructions et modifications des constructions situées en covisibilité des édifices classés ou inscrits.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les blocs de climatisation devront être implantés dans la mesure du possible sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration.
- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

Dispositions spécifiques :

1. LES TOITURES :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou de toiture-terrasse.
- Les tuiles seront de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi pour les bâtiments à usage d'habitation.
- En cas de restauration de constructions existantes, les mêmes matériaux de couvertures devront être utilisés.
- La toiture-terrasse ou monopente peut être autorisée sous réserve que son intégration dans l'environnement architectural.
- Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.

✓ Pour les autres constructions :

- Les toitures visibles depuis l'espace public seront couvertes en tuiles, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures non visibles depuis l'espace public pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

2. LES OUVERTURES :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges en façade sur rue, exceptée pour les devantures commerciales situées en rez-de-chaussée des immeubles.
- Les baies vitrées sont autorisées pour les parties des locaux à usage d'habitation non visibles depuis l'espace ouvert au public.

- Les encadrements seront marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit (velux,...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture.
- Les petits fenestrons de ventilation situés au dernier niveau devront être conservés.
- Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.

3. LES FAÇADES :

- Les enduits ou peintures doivent être de tons sobres, ocres clairs, tons pierre calcaire et beiges. Les teintes des façades devront être adaptées au contexte urbain dans lequel elles s'insèrent. Les façades ne devront pas présenter plus de deux teintes différentes. Les teintes vives sont proscrites. En cas de réfection des façades, l'emploi de teinte contrastant avec la teinte d'origine est interdit.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.
- Les portes et volets seront de préférence d'aspect bois. Les volets roulants sont autorisés et devront être intégrés à la maçonnerie.

4. LES CLOTURES :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures maçonnées devront s'harmoniser avec le bâtiment principal et enduites des deux côtés.
- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

➤ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur.

- Elles seront composées :
 - soit d'une ferronnerie ou d'un grillage rigide surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum.

➤ Les clôtures en limites séparatives :

Ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur maçonné.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- soit d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Sont interdits les dispositifs à claire-voie de type bois, PVC, canisses et bande de bruyères.

ARTICLE UB-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.
- Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

ARTICLE UB-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places minimum de stationnement par logement ;
- 1 place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidés par l'Etat ;

✓ Pour les lotissements ou habitat groupé, il est exigé :

- 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements.

✓ Pour les constructions à usage principal d'habitation et les bureaux, il est exigé :

- 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.
- 1 local deux-roues répondant aux normes en vigueur pour les bureaux.

✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et bureaux, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée avec un minimum de deux places.
- En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'une extension d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place de stationnement par chambre.

✓ Pour les entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 200m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place.

✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Dès lors qu'une voie est créée pour 2 lots et plus, y compris les lots déjà bâtis, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.

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, le projet peut n'être que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Les caractéristiques et la configuration des voies doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ; permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours, des engins de lutte contre l'incendie et des services publics, au stationnement des véhicules, à l'usage des piétons et cycles notamment dans le cadre de voirie partagée.

ARTICLE UB-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé au niveau du branchement au réseau public, d'un dispositif de protection (clapet anti-retour) contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

Toute construction ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE UC

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les résidences démontables.
- Les constructions à usage de commerce de gros et cinéma.
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire, excepté celles autorisées à l'article UC-2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

ARTICLE UC-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les aménagements, restaurations, extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale) des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UC-1, à condition :
 - que les aménagements, restaurations et extensions n'en augmentent par les nuisances.
- Les installations classées soumises à déclaration (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition :
 - qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement.
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre ne cause des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerces et activités de services, de bureaux, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

ARTICLE UC-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE AU SOL :

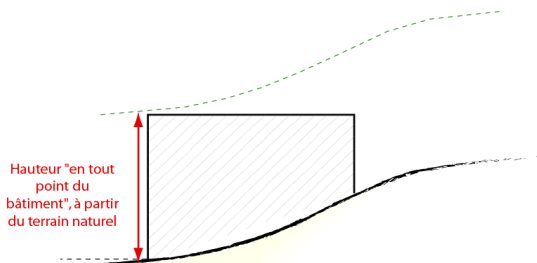
L'emprise au sol cumulée des constructions existantes ou projetées est limitée à 35% du terrain d'assiette pour les constructions desservies par le réseau d'assainissement collectif (hors annexes).

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes ou projetées est limitée à 25% du terrain d'assiette pour les constructions non desservies par le réseau d'assainissement collectif (hors annexes).

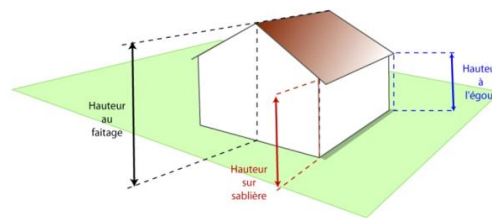
2. HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment



Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



A défaut de précisions particulières, le terme "hauteur" dans l'ensemble des règles du présent article est mesuré à l'égoût du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3 mètres.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminées, éléments techniques, etc.).

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Hors agglomération :

Sur la RD 137 :

- Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée.

Sur les RD 104, 137a, 159, 520, 939 :

- Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental. Les constructions devront respecter la plus contraignante des deux règles.

Dans les autres cas :

Les constructions (hormis pour les annexes à la construction principale) devront s'implanter à une distance de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD137 et RD104.
- 6 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie pour les autres voies publiques.

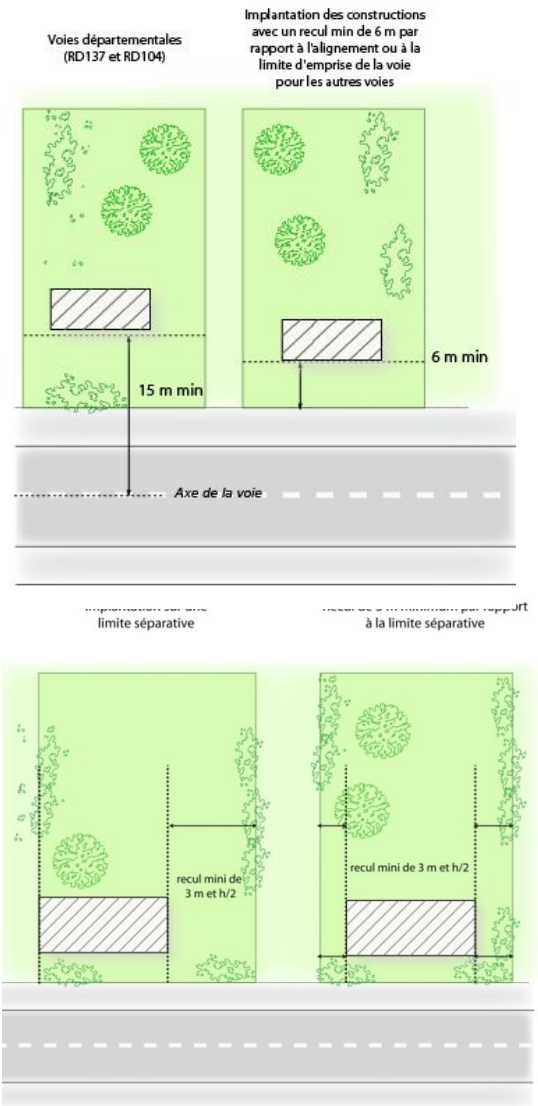
Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives.
- Soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.



5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé.

ARTICLE UC-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des prescriptions du service UDAP 32 pour les bâtiments en covisibilité des édifices classés ou inscrits auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.

Dispositions générales :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère, sous réserve des prescriptions du service UDAP du Gers pour les constructions et modifications des constructions situées en covisibilité des édifices classés ou inscrits.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

- L'aspect esthétique des constructions ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les blocs de climatisation devront être implantés dans la mesure du possible sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration.
- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

Dispositions spécifiques :

1) Les Toitures :

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :
 - La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou de toiture-terrasse.
 - Les tuiles seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi pour les bâtiments à usage d'habitation.
 - En cas de restauration de constructions existantes, les mêmes matériaux de couvertures devront être utilisés.
 - La toiture-terrasse ou monopente peut être autorisée sous réserve que son intégration dans l'environnement architectural.
 - Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.
- ✓ Pour les autres constructions :
 - Les toitures visibles depuis l'espace public seront couvertes en tuiles, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures non visibles depuis l'espace public pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

3) Les façades :

- Les enduits ou peintures doivent être de tons sobres, ocres clairs, tons pierre calcaire et beiges. Les teintes des façades devront être adaptées au contexte urbain dans lequel elles s'insèrent. Les façades ne devront pas présenter plus de deux teintes différentes. Les teintes vives sont proscrites. En cas de réfection des façades, l'emploi de teinte contrastant avec la teinte d'origine est interdit.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées), verrières et mirandes sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les bardages bois ou d'aspect similaire sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace ouvert au public.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures, ferronneries,...) et d'organisation du bâti local (mirandes,...) devront être conservées.
- Les volets roulants sont autorisés, leur coffrage devra être masqué par un lambrequin, ou le linteau. La couleur blanche est interdite.

4) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures maçonnées devront s'harmoniser avec le bâtiment principal et enduites des deux côtés.
- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

➤ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur.

- Elles seront composées :
 - soit d'une ferronnerie ou d'un grillage rigide surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum.

➤ Les clôtures en limites séparatives :

Ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur maçonné.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- soit d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Sont interdits les dispositifs à claire-voie de type bois, PVC, canisses et bande de bruyères.

ARTICLE UC-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.
- Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
- Au moins 40% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

ARTICLE UC-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

✓ Pour les lotissements, il est exigé :

- 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements.

✓ Pour les constructions à usage principal d'habitation et les bureaux, il est exigé :

- 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de

3m². Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.

- 1 local deux-roues répondant aux normes en vigueur pour les bureaux.

✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé :

- 1 place de stationnement par chambre.

✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Dès lors qu'une voie est créée pour 2 lots et plus, y compris les lots déjà bâtis, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...).

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

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, le projet peut n'être que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS à retrouver dans le dossier « 4.3_Annexes_complementaires ».

ARTICLE UC-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé au niveau du branchement au réseau public, d'un dispositif de protection contre les retours d'eau (clapet anti-retour) conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

E – Collecte des déchets

Dans les lotissements de + de 5 lots, un espace d'apport volontaire enterré destiné à la collecte des ordures ménagères, emballages et papiers, verre, seront disposés en entrée de lotissement et intégrés. Le génie civil sera à la charge de l'aménageur.

ZONE UE

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement, à l'exception de celles autorisées à l'article UE-2.
- Les constructions destinées au commerce et activités de services.
- Les constructions destinées aux activités du secondaire et tertiaire.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

ARTICLE UE-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
 - destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la sécurité, la surveillance et le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.
 - destinées à l'hébergement habitation dans les établissements liés aux activités de santé, sociales et médico-sociales (hébergements des pensionnaires).

Dans la zone inondable définie par le PSS et repérée au document graphique (zone A et B) sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Et
 - qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- L'extension mesurée (dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne sont admises qu'à condition :
 - qu'aucun logement ne soit créé.

Et

- qu'existe ou soit créé un niveau refuge.

Et

- que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues avec un minimum d'1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les piscines à condition :
 - qu'elles soient non couvertes.

ARTICLE UE-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

2. HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

Non règlementé.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Non règlementé.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non règlementé.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non règlementé.

ARTICLE UE-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des prescriptions du service UDAP 32 pour les bâtiments en covisibilité des édifices classés ou inscrits auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.

Dispositions générales :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère, sous réserve des prescriptions du service UDAP du Gers pour les constructions et modifications des constructions situées en covisibilité des édifices classés ou inscrits.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

- L'aspect esthétique des constructions ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les blocs de climatisation devront être implantés dans la mesure du possible sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration.
- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

1) Les Toitures :

- Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.

2) Clôtures :

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

- Elles seront composées :
 - Soit d'un mur.
 - Soit d'une grille ou d'un grillage surmontant un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre.

ARTICLE UE-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE UE-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

✓ Pour les logements de fonction, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement de fonction.

✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé :

- 0,5 place de stationnement par poste de travail.
- 1 aire de stationnement pour les deux-roues devra répondre aux normes en vigueur (NF P91-100).

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé...).

ARTICLE UE-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé au niveau du branchement au réseau public, d'un dispositif de protection contre les retours d'eau (clapet anti-retour) conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

C – Electricité - Téléphone et assimilés

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE UF

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UF :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les résidences démontables.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions destinées des secteurs secondaires et tertiaires, à l'exception de celles autorisées à l'article UF-2.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Le stationnement de caravanes et residences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature visibles depuis l'espace public.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

ARTICLE UF-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et les utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées aux activités de commerce et de service exercées (logement de fonction, logement accueillant étudiants et apprentis, stagiaires, participants aux séminaires...).
- Les constructions à usage de commerce et activités de services.
- Les constructions à usage de bureaux dès lors qu'elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone et aux besoins des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les unités d'hébergement individuel ou collectif en lien direct avec les activités de commerce et de services.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

ARTICLE UF-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE AU SOL :

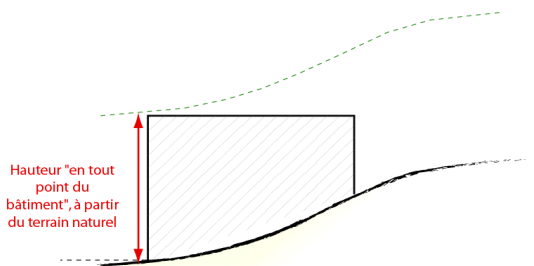
L'emprise au sol cumulée des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 70%.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

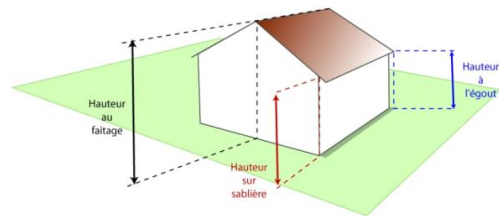
2. HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment



Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



A défaut de précisions particulières, le terme "hauteur" dans l'ensemble des règles du présent article est mesuré au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

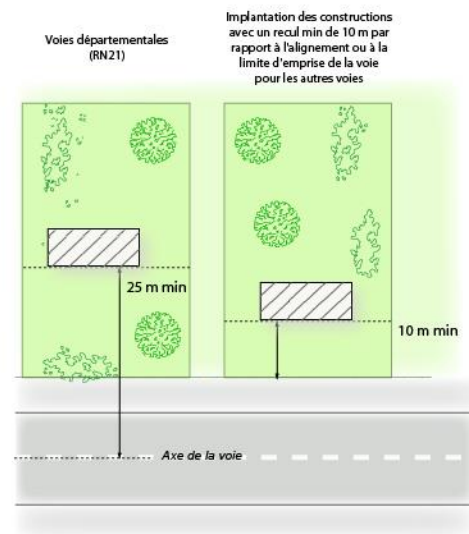
La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance de :
 - 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN21.
- Ou
- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à l'emprise de la voie pour les autres voies publiques.

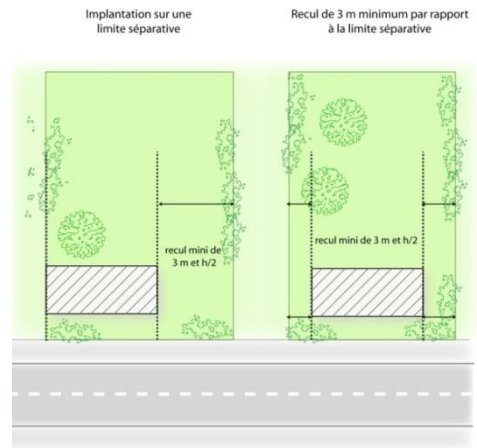


4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit sur une limite séparative latérale et à une distance minimale de 3 mètres de l'autre limite.
 - Soit en retrait des limites séparatives latérales, à une distance minimale de 3 mètres.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.



ARTICLE UF-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

1) Clôtures :

- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2,5 mètres.
- La clôture sera constituée soit d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublée de haies végétales aux essences locales.

ARTICLE UF-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles ; elles devront être intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant (clôtures, écrans boisés...).

ARTICLE UF-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et bureaux, il est exigé :

- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher entamée avec un minimum de deux places.

✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé :

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.
- Les aires de stationnement pour les deux-roues devront répondre aux normes en vigueur³.

✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé :

- 1 place par chambre.

✓ Pour les constructions à usage d'entrepôts, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 200m² de surface de plancher entamée avec un minimum de deux places.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF-8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...).

ARTICLE UF-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé au niveau du branchement au réseau public, d'un dispositif de protection contre les retours d'eau (clapet anti-retour) conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

³ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'un pré-traitement et être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

C – Electricité - Téléphone et assimilés

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE UI

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UI-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UI :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les résidences démontables.
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UI-2.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE UI-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension mesurée de 30% de la surface de plancher initiale des constructions existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UI-1 à condition :
 - que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- Les constructions du secteur secondaire et tertiaire sous réserve :
 - de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement doit être soit intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité soit indépendant. Il sera limité à un seul par unité foncière.

Dans la zone inondable définie par le PSS et repérée au document graphique (zone A et B) sont autorisés sous condition :

- L'extension, l'adaptation, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition :
 - qu'aucun logement ne soit créé.
 - que l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ne soit pas augmentée de plus de 20%.
 - que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues.
 - qu'il n'y ait pas aggravation de l'écoulement des eaux.
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

ARTICLE UI-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

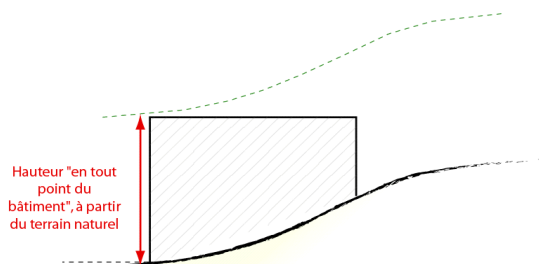
1. EMPRISE AU SOL :

- L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

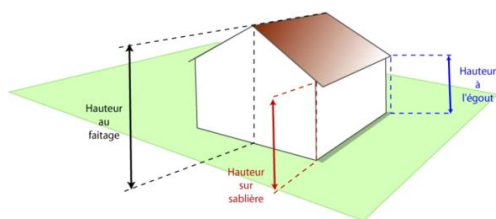
2. HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment



Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme

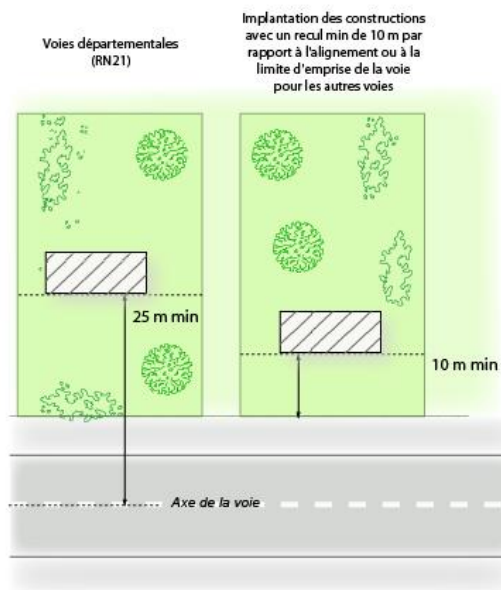


A défaut de précisions particulières, le terme "hauteur" dans l'ensemble des règles du présent article est mesuré au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

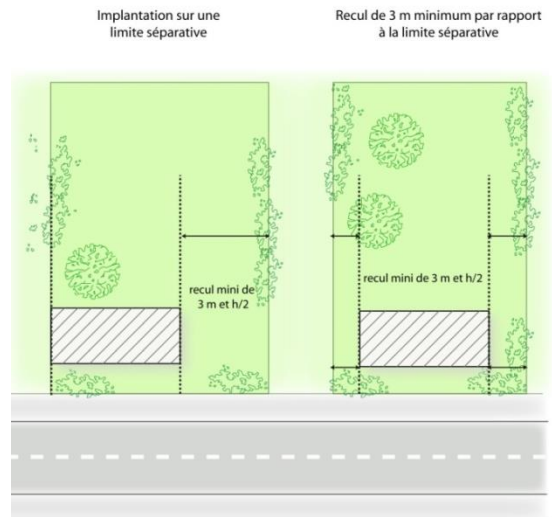
3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance de :
 - 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN21.
 - 10 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie pour les autres voies publiques.



4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit sur une limite séparative latérale et à une distance minimale de 3 mètres de l'autre limite.
 - Soit en retrait des limites séparatives latérales, à une distance minimale de 3 mètres.



5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE UI-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés selon la pente du toit ou selon une inclinaison permettant une production optimum en cas de toiture terrasse

1) Clôtures :

- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2,5 mètres.
- La clôture sera constituée soit d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublée de haies végétales aux essences locales.

ARTICLE UI-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles. Elles devront être intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant (clôtures, écrans boisés...).

ARTICLE UI-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- ✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et bureaux, il est exigé :
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de deux places.
- ✓ Pour les logements de fonction, il est exigé :
 - 1 place de stationnement par logement de fonction.
- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.
 - Les aires de stationnement pour les deux-roues devront répondre aux normes en vigueur.
- ✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé :
 - 1 place par chambre.
- ✓ Pour les constructions à usage industriel et d'entrepôts, il est exigé :
 - 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de deux places.
 - Les aires de stationnement pour les deux-roues devront répondre aux normes en vigueur.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI-8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...).

ARTICLE UI-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé au niveau du branchement au réseau public, d'un dispositif de protection contre les retours d'eau (clapet anti-retour) conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'un pré-traitement et être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

C – Electricité - Téléphone et assimilés

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE UL

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL-2 est interdite.

ARTICLE UL-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES NON SOUMISES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les aires dédiées au stationnement des caravanes et résidences mobiles de loisirs pour une durée maximale de 3 mois.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et compatibles avec la destination de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration (création, extension ou aménagement) à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et compatibles avec la destination de la zone.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité de loisirs (logement de fonction du gérant ou du personnel).
- Les constructions et extensions à usage de commerce, d'activités de service, sportives ou de loisirs à l'exception des commerces de gros :
 - dans la limite de 150m² de surface de plancher.
 - et à condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs admises dans la zone.
- L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition :
 - que celui-ci limite l'imperméabilisation des sols.
- Toutes activités ou installations de loisirs à condition :
 - que celui-ci limite l'imperméabilisation des sols.
- Les annexes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Dans la zone inondable définie par le PSS et repérée au document graphique (zone A et B) sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- L'extension mesurée (+ 20 % de la surface de plancher existante), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
 - qu'aucun logement ne soit créé.
 - qu'existe ou soit créé un niveau refuge.
 - que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de commerce ou activité de service :
 - dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
 - que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues.
 - et à condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs admises dans la zone.
- Les annexes.
- Les piscines admises devront être non couvertes.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) à condition qu'elles aient le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues et qu'elles offrent la moindre résistance à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UL-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

2. HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

Non règlementé.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Non règlementé.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres depuis la limite haute des berges des cours d'eau.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé.

ARTICLE UL-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les extensions, adjonctions et constructions seront conçues dans le souci de préserver le caractère naturel et à s'insérer dans leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE UL-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places complètes.

ARTICLE UL-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et réalisé avec des matériaux perméables.

Les aires de stationnement pour les deux-roues devront répondre aux normes en vigueur.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UL-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé au niveau du branchement au réseau public, d'un dispositif de protection contre les retours d'eau (clapet anti-retour) conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un

réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'un pré-traitement et être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

C – Electricité - Téléphone et assimilés

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU ». Elles comprennent les secteurs suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
1AU	Secteur ouvert à l'urbanisation à dominante résidentielle (équipements en périphérie immédiate suffisants) et soumis à OAP
2AU	Secteur fermé à l'urbanisation sous réserve d'une révision ou d'une modification du PLU

L'ensemble des zones 1AU font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) défini dans la pièce n°5 du PLU. Ces éléments de programmation doivent être respectés et sont complétés par les règles suivantes

ZONE AU - SECTEUR 1AU

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble du secteur 1AU :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les résidences démontables.
- Les constructions destinées des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement de caravanes et Habitation Légère de Loisirs, qu'elle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

ARTICLE 1AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité du secteur 1AU matérialisé au document graphique, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
 - qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU).

ARTICLE 1AU-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Dans les secteurs délimités au titre de L151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique, toute opération de construction ou de lotissement devra consacrer 20% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE AU SOL :

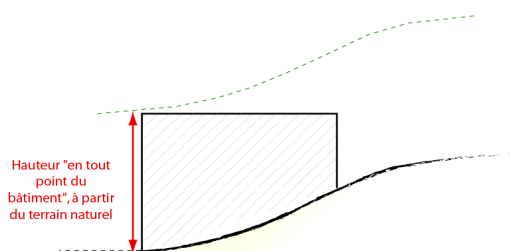
L'emprise au sol cumulée des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder :

- 70 % de la superficie totale du terrain

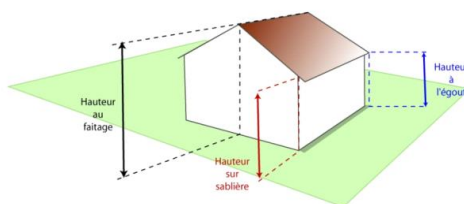
2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment



Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



A défaut de précisions particulières, le terme "hauteur" dans l'ensemble des règles du présent article est mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

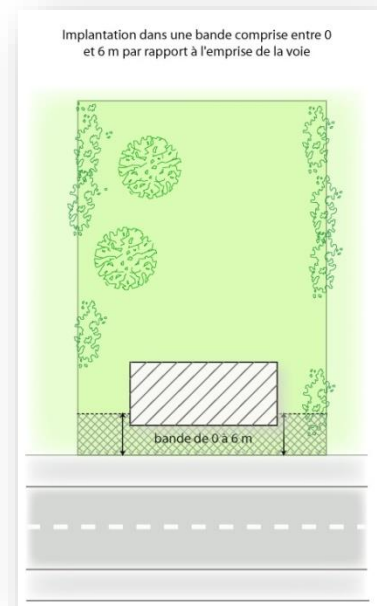
La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3 mètres.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

✓ Sur les îlots en habitat groupé :

Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.



✓ Sur les îlots d'habitat individuel :

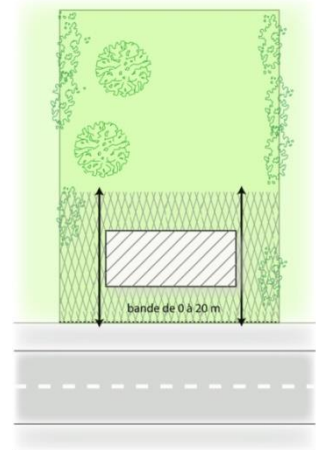
Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.

✓ Dans tous les cas :

Lorsqu'une première construction est édifée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Implantation de la façade dans une bande comprise entre 0 et 20 m par rapport à l'emprise de la voie



4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

✓ Sur les îlots en habitat groupé :

Les constructions seront implantées :

- Sur une limite séparative au moins, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit égale ou supérieure à 3 mètres.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

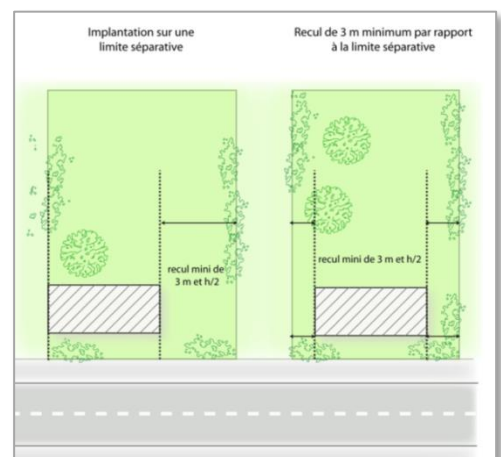
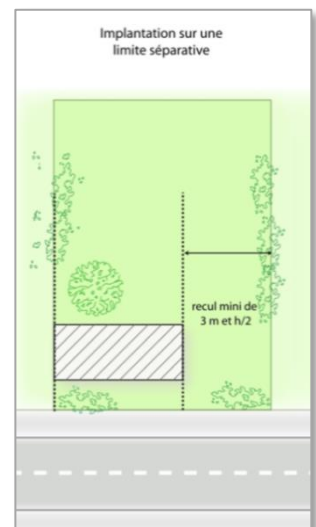
✓ Sur les îlots d'habitat individuel :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit égale ou supérieure à 3 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit égale ou supérieure à 3 mètres.

Les constructions en second rideau seront implantées :

- Soit sur aucune limite séparative de fond de parcelle à condition qu'elle soit :
 - Située à une distance de toute limite séparative latérale égale au minimum à 3 mètres et de la construction principale de 3 mètres, (construction en fond de parcelle).
- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de fond de parcelle à condition qu'elle soit :
 - Implantée sur une limite séparative latérale à condition que la distance du bâtiment par rapport aux limites séparatives restantes et à la construction déjà existante soit égale au moins à 3 mètres.



- Implantée sur 2 limites séparatives à condition que la distance par à la limite séparative restante et de la construction soit au moins égale à 3 mètres (construction en angle de parcelle).

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

1) Les toitures :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%.
- Les tuiles seront de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi pour les bâtiments à usage d'habitation.
- La toiture-terrasse ou monopente peut être autorisée sous réserve que son intégration dans l'environnement architectural.
- Pour les annexes, couverture en tuile non obligatoire mais de teinte s'harmonisant avec les couvertures des bâtiments avoisinants.
- Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

2) Les façades :

- Les enduits ou peintures doivent être de tons sobres, ocres clairs, tons pierre calcaire et beiges. Les teintes des façades devront être adaptées au contexte urbain dans lequel elles s'insèrent. Les façades ne devront pas présenter plus de deux teintes différentes. Les teintes vives sont proscrites. En cas de réfection des façades, l'emploi de teinte contrastant avec la teinte d'origine est interdit.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une construction, partie de façade...) ou une annexe.
- Les portes et volets seront de préférence d'aspect bois. Les volets roulants sont autorisés et devront être intégrés à la maçonnerie.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures maçonnées devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur.

- Elles seront composées :
 - soit d'une ferronnerie, d'un grillage rigide surmontant ou non un mur-bahut ou des lames horizontales dont la couleur s'harmonise avec l'environnement d'une hauteur de 1 mètre maximum.
 - Soit d'un mur plein.

✓ Les clôtures en limites séparatives :

Ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur maçonné.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.

Sont interdits les dispositifs à claire-voie de type bois, PVC, canisses et bande de bruyères.

ARTICLE 1AU-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.
- Les aires de stationnement doivent être végétalisées et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places complètes.
- Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

✓ Dans les ilots d'habitat groupé :

- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

✓ Dans les ilots d'habitat individuel :

- Au moins 30% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

ARTICLE 1AU-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

✓ Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

✓ Pour les lotissements, il est exigé :

- 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

✓ Pour les constructions à usage principal d'habitation et les bureaux, il est exigé :

- 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.
- 1 local deux-roues répondant aux normes en vigueur pour les bureaux.

✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

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, le projet peut n'être que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées en pièce 4 du PLU.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...).

ARTICLE 1AU-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé au niveau du branchement au réseau public, d'un dispositif de protection contre les retours d'eau (clapet anti-retour) conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement***Eaux usées domestiques***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'un pré-traitement et être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

E – Collecte des déchets

Dans les lotissements de + de 5 lots, un espace d'apport volontaire enterré destiné à la collecte des ordures ménagères, emballages et papiers, verre, seront disposés en entrée de lotissement et intégrés. Le génie civil sera à la charge de l'aménageur.

ZONE AU - SECTEURS 2AU

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

ARTICLE 2AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE 2AU-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

2. HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sans objet.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sans objet.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet.

ARTICLE 2AU-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

ARTICLE 2AU-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU-7 – STATIONNEMENT

Sans objet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet.

ARTICLE 2AU-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A... ». Elles comprennent les secteurs suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
A	Zone à vocation agricole
<u>Secteurs</u>	<u>Vocation</u>
Ae	<i>Activités économiques isolées en zone agricole</i>
Agv	<i>Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage</i>
Aenr	<i>Secteur destiné aux constructions et installations visant à produire ou exploiter de l'énergie renouvelable</i>

ZONE A

Disposition applicable à l'ensemble de la zone A et des secteurs associés :

Toute installation photovoltaïque sera soumise aux dispositions prévues dans la section 9 « Installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains agricoles, naturels et forestiers (Articles L111-27 à L111-34) » du chapitre 1 « Règlement national d'urbanisme » du titre I du livre 1er du code de l'urbanisme, dont elle relève.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A-2, est interdite.

ARTICLE A-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

□ Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation des Plan de Prévention des Risques Naturels annexée au présent PLU.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, sous réserve de n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. La construction ne doit pas contribuer au mitage de l'espace environnant et doit être implantée à proximité du siège d'activité : 50m maximum autour du corps de ferme. Cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques.



Ce que dit le droit

Sont autorisées «... les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole... » (R.151-23, R.161-4, L.111-4 du Code de l'urbanisme)

La construction en zone A d'un logement de fonction pour le chef de l'exploitation peut être autorisée dans le cas où la présence de l'agriculteur sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de son activité.

En ce domaine, le juge vérifie, outre la réalité de l'activité, la nécessité de la construction et sa proximité par rapport à l'exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées, soit au Règlement Sanitaire Départemental. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité des constructions existantes.
- 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 de l'exploitation, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les clôtures, si nécessaires.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, etc. Les projets d'agrivoltaïsme sont autorisés, en revanche, l'aménagement de « champs solaires » sera à privilégier sur les secteurs Aenr, dédiés à ces activités.
- Le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - Habitat.
 - Hébergement.
 - Hôtels.
 - Autres hébergements touristiques.
 - Artisanat et le commerce de détail.
 - Restauration.
- L'extension des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liée à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU avec un plafond de la surface plancher totale (existant + extension) fixé à 250 m² maximum et à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être implantées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation. Cette distance est calculée au nu de chaque façade de sorte qu'un point de l'annexe soit situé à 30 mètres maximum d'un point de la construction principale. La construction d'annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de :
 - 3 annexes par habitation,
 - 100 m² d'emprise au sol cumulée (hors emprise du bassin et plages de la piscine) ;
 - La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages de production agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

□ Dans le secteur Ae sont autorisées uniquement :

- L'extension des constructions existantes à usage d'activité dans la limite de 30% d'emprise au sol et dans la limite de 500m² de surface de plancher, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux besoins de l'activité existante.

- Dans le secteur Agv sont autorisées uniquement :
 - Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le stationnement de caravanes notamment celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
 - Les locaux et bâtiments communs liés à cet équipement (bâtiments d'accueil, locaux communs, local technique regroupant les compteurs individuels d'eau et d'électricité ...).
 - Les blocs sanitaires dans la limite de 15 m² d'emprise au sol (intégrant au moins deux sanitaires et 2 WC) pour 2 places de caravanes.

- Dans les secteurs Aenr sont autorisées uniquement :
 - Les constructions et installations visant à produire ou exploiter de l'énergie renouvelable lorsqu'elles constituent des constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient 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'exploitation agricole du sol et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dotées d'équipement visant à produire ou exploiter de l'énergie renouvelable.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
 - Les constructions, aménagements, installations, travaux, ouvrages ou activités mentionnés au présent article doivent être conçus de manière qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.

- Dans la zone inondable définie par le PSS et repérée au document graphique (zone A et B) sont autorisés sous condition :

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPRi approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Aussi ne pourront être autorisés sous conditions que :

- L'extension des habitations dans la limite de + 20 % de la surface de plancher existante, l'adaptation ou la réfection ne devront concerner que des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et à condition :
 - qu'aucun logement ne soit créé.
 - que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues avec un minimum d'1 mètre au dessus du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments techniques agricoles.
- Les annexes admises ne seront autorisées que si elles concernent des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et à condition :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
- Les piscines admises devront être non couvertes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif admis à condition :
 - qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

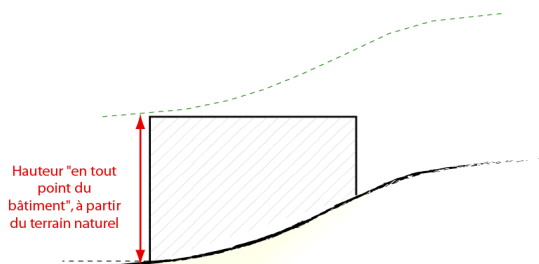
1. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

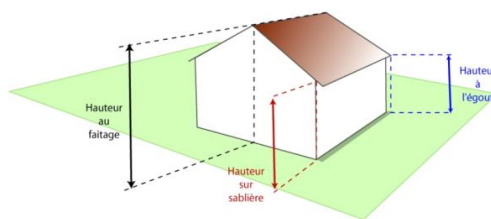
2. HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment



Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



La hauteur des constructions est mesurée :

- au faîtage pour les bâtiments à vocation agricole et d'activités.
- à l'égout du toit, pour les constructions à usage d'habitation et les annexes.

Dans la zone A :

La hauteur est limitée à :

- 12 mètres pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. La hauteur n'est cependant pas limitée sur justificatif technique d'une hauteur supérieure et pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.
- 7 mètres pour les autres constructions, hors bâtiments agricoles.
- 3 mètres pour les annexes à l'habitation.

Dans le secteur Ae :

La hauteur est limitée à :

- 9 mètres pour les bâtiments d'activités.
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 3 mètres pour les annexes à l'habitation.

Dans le secteur Agv :

La hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dans les secteurs Aenr :

La hauteur est limitée à 7 mètres au point le plus haut de construction.

Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus :

Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur la RN21 :

- Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 75 mètres de l'axe de la voie.

Sur la RD 137 :

- Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée et les constructions annexes devront être implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée.
- Les constructions à usage agricole soient implantées à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée.

Sur les autres routes départementales :

- Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental. Les constructions devront respecter la plus contraignante des deux règles.

Sur les autres routes :

- Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Dans le secteur Agv :

- Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à modifier ou à créer.

Dans les secteurs Aenr :

Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et extensions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Les constructions et les extensions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés et des éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute implantation ou extension de constructions, excepté les constructions liées à l'irrigation.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

Pour les constructions à usage d'activité agricole :

- La tuile canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures.
- Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- L'utilisation du bardage bois est autorisée.
- Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures (hors clôtures agricoles) devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).
- Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Dispositions spécifiques :

1) Les Toitures :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les tuiles seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi pour les bâtiments à usage d'habitation.
- Les couvertures en bardage seront de couleur terre cuite ou rouge vieillie.
- La toiture-terrasse ou monopente est proscrite.
- La couverture des annexes sera identique à celle du bâtiment principal, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

2) Les clôtures :

- Les clôtures maçonnées devront s'harmoniser avec le bâtiment principal et enduite des deux côtés.
- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE A-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront idéalement entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis le paysage lointain.

Des plantations d'accompagnement pourront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Les essences végétales locales sont à privilégier.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

Les ensembles boisés localisés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Aenr :

L'exploitation agricole (culture, élevage ...) ou la plantation (prairie, plantes mellifères...) ou le maintien d'un couvert végétal d'une hauteur de 50 cm maximum devra être assuré sur au moins 80% de la superficie du site d'exploitation.

Les clôtures seront composées d'un grillage en acier rigide de teinte neutre d'une hauteur minimale de 2 mètres doublé d'un aménagement végétal. Cet aménagement sera formé d'une diversité d'arbustes ou d'arbres d'essences locales, forestières ou non, propice au développement de la biodiversité, au stockage de CO2 et compatibles avec l'exploitation en énergies renouvelables : bois énergie (plaquettes, buches, méthanisation...), BRF....

Cet aménagement végétal permettra d'occulter toutes vues directes sur le projet.

ARTICLE A-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

Le regroupement des accès sera favorisé sur les autres routes départementales. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction lorsqu'elle le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé au niveau du branchement au réseau public, d'un dispositif de protection contre les retours d'eau (clapet anti-retour) conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'un pré-traitement et être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Non réglementé.

C – Electricité - Téléphone et assimilés

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Non réglementé.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indiquées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
N	Zone naturelle
<u>Secteurs</u>	<u>Vocation</u>
NLp	Zone naturelle de loisirs, récréatives et pédagogiques correspondant à la zone de loisirs du Batardeau

ZONE N

Disposition applicable à l'ensemble de la zone N et des secteurs associés :

Toute installation photovoltaïque sera soumise aux dispositions prévues dans la section 9 « Installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains agricoles, naturels et forestiers (Articles L111-27 à L111-34) » du chapitre 1 « Règlement national d'urbanisme » du titre I du livre Ier du code de l'urbanisme, dont elle relève.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article N-2, est interdite.

ARTICLE N-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, sont autorisées à condition de respecter les dispositions ci-dessous :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.
- Les constructions nécessaires aux exploitations forestières.
- L'extension des bâtiments agricoles existants dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 500 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- L'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être implantées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation. Cette distance est calculée au nu de chaque façade de sorte qu'un point de l'annexe soit situé à 30 mètres maximum d'un point de la construction principale. La construction d'annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de :
 - 3 annexes par habitation,
 - 100 m² d'emprise au sol cumulée (hors emprise du bassin et plages de la piscine) ;
 - La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, etc.
- Les ouvrages de production agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

Dans le secteur NLP :

- Les installations, travaux, ouvrages ou activités nécessaires à l'entretien, l'aménagement et la restauration des cours d'eau et à la protection, reproduction et développement des espèces piscicoles.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires.
 - Les aires de stationnement à condition qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées.
- Les constructions démontables permettant l'accueil du public dans la limite de 50m² d'emprise au sol cumulée et dans la limite d'une construction par unité foncière.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation.
- Les constructions, aménagements, installations, travaux, ouvrages ou activités mentionnés au présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la zone inondable définie par le PSS et repérée au document graphique (zone A et B) sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE N-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

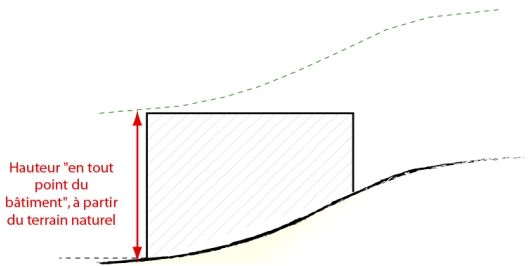
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE N-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1. EMPRISE AU SOL :**

Non règlementé.

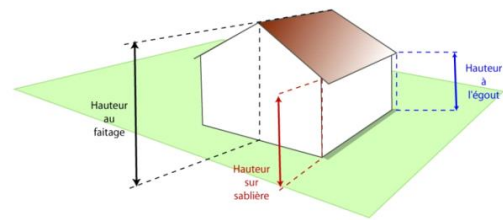
2. HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. La hauteur des constructions est mesurée au faitage pour les bâtiments d'activités.

Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment



Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



- La hauteur des constructions nécessaires aux exploitations forestières est limitée à 12 mètres.
- La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3 mètres (à l'égout du toit).
- Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur du bâti nouveau sera équivalente au bâti existant.

Dans le secteur NLP :

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sur la RN21 :

- Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance d'au moins 75 mètres de l'axe de la voie.

Sur la RD 137 :

- Les constructions à usage agricole devront être implantées à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée.

Sur les autres routes départementales :

- Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Sur les autres routes :

- Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions et extensions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Les constructions et les extensions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés et des éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres depuis la limite haute des berges des cours d'eau.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé.

ARTICLE N-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.
- Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Dispositions spécifiques :

1) Les Toitures :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les tuiles seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi pour les bâtiments à usage d'habitation.
- La toiture-terrasse ou monopente est proscrite.
- La couverture des annexes sera identique à celle du bâtiment principal, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.
- Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

ARTICLE N-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis le paysage lointain.

Des plantations d'accompagnement pourront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Les essences végétales locales sont à privilégier.

Les ensembles boisés localisés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

Le regroupement des accès sera favorisé sur les autres routes départementales. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à l'exception des constructions nécessaires aux exploitations forestières.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé au niveau du branchement au réseau public, d'un dispositif de protection contre les retours d'eau (clapet anti-retour) conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux exploitations forestières.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'un pré-traitement et être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux exploitations forestières.

Eaux Pluviales

Toute construction ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

C – Electricité - Téléphone et assimilés

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux exploitations forestières.

D – Télécommunication

Non règlementé.

ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE

1. Liste des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
2. Liste des éléments remarquables bâti et végétaux repérés au titre de la Loi Paysage (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
3. Liste des bâtiments pouvant changer de destination (article L151-11 du Code de l'Urbanisme)

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Légende sur le règlement graphique

 Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Dispositions réglementaires

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme :

Numéro ER	Description	Surface en m ²	Bénéficiaire
1	Elargissement du chemin de Portet (6m)	917	Commune
2	Elargissement du chemin de Talabère (6m)	1135	Commune
3	Jonction du chemin d'Ensaubole au boulevard des Pyrénées (liaison douce 6m)	249	Commune
4	Elargissement du chemin de Laplagne (6m pour une emprise finale de voirie de 11m)	1064	Commune
5	Elargissement du chemin de Portet (6m)	2862	Commune
6	Elargissement du chemin de Portet (6m)	1116	Commune
7	Création d'une voie piétonne entre la haute ville et le quartier du Batardeau	120	Commune

LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Légende sur le règlement graphique

- ▲ Eléments remarquables bâti à préserver ou à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- ▲ Eléments remarquables végétal à préserver ou à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Eléments remarquable à préserver ou à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Elément végétal remarquable à préserver ou à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Elément remarquable à préserver ou à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Les éléments remarquables à conserver ou à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 et/ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les règles introduites à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement écrit.

L'ensemble des éléments remarquables identifiés au PLU sont présentés dans la pièce 3.3. du présent dossier de PLU.

LISTE DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Légende sur le règlement graphique

★ Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

□ Dispositions réglementaires :

ARTICLE R.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

« *Peuvent être autorisées, en zone A :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME :

« *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

□ Eléments identifiés :

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les bâtiments ci-dessous :

Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination (article L151-11 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	Chez Mendousse	H 83	Ancienne grange

DEFINITIONS

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

ACCES

Le mot accès est employé pour désigner un accès par voie carrossable.

ACTIVITES AGRICOLES

- Article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime - Modifié par [LOI n°2019-469 du 20 mai 2019](#) – Art.4

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant 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 mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

AFFOUILLEMENT / EXHAUSSEMENT DE SOL

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme (*articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23*) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménagement :
 - 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 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares
 - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration : 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.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée.

L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

□ Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

□ Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

ANNEXE

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

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DESTINATION D'UN BATIMENT / CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme énonce les 5 catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

L'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme énonce les sous-destinations des 5 catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces sous-destinations sont :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

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

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 5 catégories de construction précitées.

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire ;
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE LIBRE / ESPACES VERTS

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :

- les cheminements piétons plantés
- les aires de jeu plantées
- les aires stabilisées plantées
- les espaces de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...)
- les espaces plantés (pelouses, arbustes...) comprenant au moins 80 cm d'épaisseur de terre végétale
- les toitures végétalisées
- les parties en eau (mares, bassins d'agrément, ...) en excluant les piscines
- les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abord accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

Les surfaces ne pouvant pas être comptabilisés en espaces verts : les aires de stationnement (imperméabilisées ou non), les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non) hors véhicules de secours et les terrasses ou toute surface imperméabilisée.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

ESSENCES VEGETALES LOCALES

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. 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 arbustes.

EXTENSION

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

FAÇADES

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

GABARIT

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

GRILLE, GRILLAGE

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

HABITATION = LOGEMENT

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

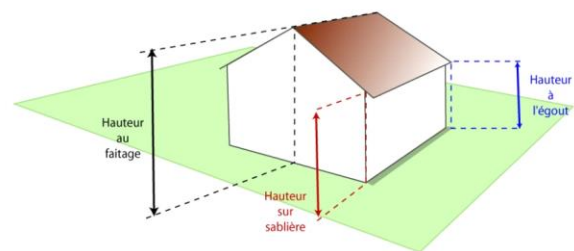
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles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

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas et son point le plus haut situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Le calcul de la hauteur peut être calculé selon 3 références : le faitage, l'égout du toit ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse ou la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »).

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

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

PLACE DE STATIONNEMENT

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

SURFACE DE PLANCHER

- Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 -

« 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 ».

- Article L112-1 (Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 1)

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

SURFACE ET VOLUME HABITABLES

- Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. La pente d'un toit terrasse est comprise entre 0 et 6%.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

- Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

« Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES

Sources : *Arbre & Paysage 32* et le *Conservatoire National Botanique des Pyrénées et Midi-Pyrénées*

Espèce	Type de matériel végétal
<i>Acer campestre</i>	Plants ligneux
<i>Acer campestre</i>	graines ligneux
<i>Acer campestre</i>	graines ligneux
<i>Acer campestre</i>	
<i>Acer monspessulanum</i>	Plants ligneux
<i>Acer monspessulanum</i>	graines ligneux
<i>Achillea millefolium</i>	semences herbacées
<i>Agrimonia eupatoria</i>	semences herbacées
<i>Agrostemma githago</i>	semences herbacées
<i>Alisma plantago aquatica</i>	Plants herbacés
<i>Alisma plantago aquatica</i>	semences herbacées
<i>Allium vineale</i> L., 1753	
<i>Alnus glutinosa</i>	graines ligneux
<i>Althaea cannabina</i>	semences herbacées
<i>Althaea officinalis</i>	Plants herbacés
<i>Althaea officinalis</i>	semences herbacées
<i>Ammi majus</i>	semences herbacées
<i>Anemone nemorosa</i> L., 1753	
<i>Angelica sylvestris</i>	Plants herbacés
<i>Angelica sylvestris</i>	semences herbacées
<i>Anisantha sterilis</i> (L.) Nevski, 1934	
<i>Anthemis cotula</i>	semences herbacées
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	semences herbacées
<i>Anthriscus sylvestris</i> (L.) Hoffm., 1814	
<i>Aquilegia vulgaris</i>	semences herbacées
<i>Arbutus unedo</i>	Plants ligneux
<i>Avena barbata</i> Pott ex Link, 1799	
<i>Bellis perennis</i> L., 1753	
<i>Betula pendula</i>	graines ligneux
<i>Betula pubescens</i>	graines ligneux
<i>Brachypodium rupestre</i>	semences herbacées
<i>Brachypodium sylvaticum</i>	semences herbacées
<i>Briza media</i>	semences herbacées
<i>Bromus hordeaceus</i> L. subsp. <i>hordeaceus</i>	
<i>Bromus secalinus</i>	semences herbacées
<i>Buxus sempervirens</i>	graines ligneux
<i>Calendula arvensis</i>	semences herbacées
<i>Campanula rapunculus</i>	semences herbacées
<i>Carex acutiformis</i>	Plants herbacés
<i>Carex flacca</i>	semences herbacées
<i>Carex pendula</i>	Plants herbacés
<i>Carex pendula</i>	semences herbacées
<i>Carex pseudocyperus</i>	Plants herbacés
<i>Carex pseudocyperus</i>	semences herbacées
<i>Carex remota</i> L., 1755	
<i>Carex riparia</i>	Plants herbacés
<i>Carex spicata</i> Huds., 1762	
<i>Carpinus betulus</i>	graines ligneux
<i>Catananche caerulea</i>	semences herbacées
<i>Centaurea gr. decipiens</i>	semences herbacées
<i>Centaurea gr. jacea</i>	semences herbacées
<i>Centaureum erythraea</i> Rafn, 1800	semences herbacées
<i>Cerastium glomeratum</i> Thuill., 1799	
<i>Ceratophyllum demersum</i>	Plants herbacés

<i>Chamaemelum nobile</i> (L.) All., 1785	semences herbacées
<i>Chelidonium majus</i> f. <i>majus</i>	semences herbacées
<i>Cichorium intybus</i>	semences herbacées
<i>Clematis vitalba</i>	graines ligneux
<i>Clematis vitalba</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Clematis vitalba</i> L., 1753	
<i>Clinopodium vulgare</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Conopodium majus</i> subsp. <i>majus</i>	semences herbacées
<i>Cornus mas</i>	Plants ligneux
<i>Cornus mas</i>	graines ligneux
<i>Cornus sanguinea</i>	Plants ligneux
<i>Cornus sanguinea</i>	graines ligneux
<i>Cornus sanguinea</i>	graines ligneux
<i>Cornus sanguinea</i>	
<i>Corylus avellana</i>	Plants ligneux
<i>Corylus avellana</i>	graines ligneux
<i>Cota altissima</i> (L.) J.Gay ex Guss., 1844	semences herbacées
<i>Crataegus laevigata</i>	Plants ligneux
<i>Crataegus laevigata</i>	graines ligneux
<i>Crataegus monogyna</i>	Plants ligneux
<i>Crataegus monogyna</i>	graines ligneux
<i>Crataegus monogyna</i>	
<i>Crepis vesicaria</i> subsp. <i>taraxacifolia</i> (Thuill.) Thell. ex Schinz & R.Keller, 1914	
<i>Cyanus segetum</i> Hill, 1762	semences herbacées
<i>Cynosurus cristatus</i>	semences herbacées
<i>Cyperus longus</i>	Plants herbacés
<i>Cytisus scoparius</i>	graines ligneux
<i>Dactylis glomerata</i> L., 1753	
<i>Daucus carota</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Delphinium consolida</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Deschampsia cespitosa</i> (L.) P.Beauv., 1812	semences herbacées
<i>Dianthus armeria</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Dipsacus fullonum</i>	semences herbacées
<i>Echium vulgare</i>	semences herbacées
<i>Eleocharis palustris</i>	Plants herbacés
<i>Epilobium hirsutum</i>	Plants herbacés
<i>Epilobium hirsutum</i> L., 1753	
<i>Erica cinerea</i>	graines ligneux
<i>Erica scoparia</i>	graines ligneux
<i>Erica tetralix</i>	graines ligneux
<i>Euonymus europaeus</i>	Plants ligneux
<i>Euonymus europaeus</i>	graines ligneux
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Plants herbacés
<i>Eupatorium cannabinum</i> L., 1753	
<i>Fagus sylvatica</i> L.	graines ligneux
<i>Filipendula ulmaria</i>	Plants herbacés
<i>Filipendula ulmaria</i> (L.) Maxim., 1879	semences herbacées
<i>Frangula alnus</i>	Plants ligneux
<i>Frangula alnus</i>	graines ligneux
<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl.	graines ligneux
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	graines ligneux
<i>Galium verum</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Geranium dissectum</i> L., 1755	
<i>Geum urbanum</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Glebionis segetum</i>	semences herbacées
<i>Globularia bisnagarica</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Hedera helix</i>	graines ligneux
<i>Holcus lanatus</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Humulus lupulus</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Humulus lupulus</i> L., 1753	

<i>Hypericum androsaemum L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Hypericum perforatum L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Hypericum tetrapterum Fr., 1823</i>	semences herbacées
<i>Hypochaeris radicata L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Hypochaeris radicata L., 1753</i>	
<i>Ilex aquifolium</i>	Plants ligneux
<i>Ilex aquifolium</i>	graines ligneux
<i>Iris foetidissima L., 1753</i>	
<i>Iris pseudacorus</i>	Plants herbacés
<i>Juncus compressus</i>	Plants herbacés
<i>Juncus conglomeratus</i>	Plants herbacés
<i>Juncus effusus</i>	Plants herbacés
<i>Juncus effusus L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Juncus inflexus</i>	Plants herbacés
<i>Juncus inflexus L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Juniperus communis</i>	graines ligneux
<i>Juniperus communis</i>	Plants ligneux
<i>Knautia arvensis</i>	semences herbacées
<i>Lamium purpureum L., 1753</i>	
<i>Legousia speculum-veneris</i>	semences herbacées
<i>Lepidium campestre (L.) R.Br., 1812</i>	
<i>Leucanthemum vulgare</i>	semences herbacées
<i>Ligustrum vulgare</i>	Plants ligneux
<i>Ligustrum vulgare</i>	graines ligneux
<i>Ligustrum vulgare</i>	graines ligneux
<i>Linaria vulgaris Mill., 1768</i>	semences herbacées
<i>Linum strictum L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Linum usitatissimum L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Lonicera etrusca</i>	Plants ligneux
<i>Lonicera periclymenum</i>	graines ligneux
<i>Lonicera periclymenum</i>	Plants ligneux
<i>Lonicera xylosteum</i>	Plants ligneux
<i>Lonicera xylosteum</i>	graines ligneux
<i>Luzula campestris (L.) DC., 1805</i>	
<i>Lychnis flos-cuculi L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Lycopus europaeus</i>	Plants herbacés
<i>Lycopus europaeus L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Plants herbacés
<i>Lysimachia vulgaris L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Lythrum salicaria</i>	Plants herbacés
<i>Lythrum salicaria L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Malus sylvestris</i>	graines ligneux
<i>Malus sylvestris</i>	Plants ligneux
<i>Malva moschata L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Malva sylvestris L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Matricaria chamomilla L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Melica uniflora Retz., 1779</i>	
<i>Mentha aquatica</i>	Plants herbacés
<i>Mentha aquatica L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Mentha suaveolens</i>	Plants herbacés
<i>Mentha suaveolens Ehrh., 1792</i>	semences herbacées
<i>Mespilus germanica</i>	Plants ligneux
<i>Mespilus germanica</i>	graines ligneux
<i>Microthlaspi perfoliatum (L.) F.K.Mey., 1973</i>	
<i>Molinia caerulea (L.) Moench subsp. caerulea</i>	semences herbacées
<i>Myosotis martini Sennen, 1926</i>	
<i>Ononis natrix L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Origanum vulgare L., 1753</i>	semences herbacées
<i>Papaver rhoeas</i>	semences herbacées

<i>Persicaria lapathifolia</i>	
<i>Petrorhagia prolifera</i>	semences herbacées
<i>Phalaris arundinacea</i>	Plants herbacés
<i>Phalaris arundinacea</i> L., 1753	
<i>Phragmites australis</i> (Cav.) Trin. ex Steud., 1840	
<i>Picris hieracioides</i>	semences herbacées
<i>Pilosella officinarum</i> F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862	
<i>Pimpinella saxifraga</i>	semences herbacées
<i>Plantago lanceolata</i>	semences herbacées
<i>Populus tremula</i> L.	graines ligneux
<i>Potamogeton natans</i>	Plants herbacés
<i>Poterium sanguisorba</i>	semences herbacées
<i>Primula elatior</i> (L.) Hill, 1765	
<i>Prunella vulgaris</i>	semences herbacées
<i>Prunella vulgaris</i>	semences herbacées
<i>Prunus avium</i> L.	graines ligneux
<i>Prunus mahaleb</i>	Plants ligneux
<i>Prunus mahaleb</i>	graines ligneux
<i>Prunus spinosa</i>	Plants ligneux
<i>Prunus spinosa</i>	graines ligneux
<i>Prunus spinosa</i>	graines ligneux
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Plants herbacés
<i>Pulicaria dysenterica</i>	semences herbacées
<i>Pyrus communis</i> subsp. <i>pyraster</i>	Plants ligneux
<i>Pyrus communis</i> subsp. <i>pyraster</i>	graines ligneux
<i>Pyrus cordata</i>	graines ligneux
<i>Quercus ilex</i>	graines ligneux
<i>Quercus petraea</i>	graines ligneux
<i>Quercus pubescens</i>	graines ligneux
<i>Quercus pyrenaica</i>	graines ligneux
<i>Quercus robur</i> L.	graines ligneux
<i>Ranunculus acris</i>	semences herbacées
<i>Ranunculus repens</i> L., 1753	
<i>Rhamnus alaternus</i>	Plants ligneux
<i>Rhamnus alaternus</i>	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Plants ligneux
<i>Rhamnus cathartica</i>	graines ligneux
<i>Rosa canina</i>	
<i>Rosa</i> gr. <i>canina</i>	Plants ligneux
<i>Rosa</i> gr. <i>canina</i>	graines ligneux
<i>Rosa sempervirens</i>	Plants ligneux
<i>Rubus</i> sp.	graines ligneux
<i>Ruscus aculeatus</i> L., 1756	graines ligneux
<i>Salix alba</i> L., 1756	graines ligneux
<i>Salix atrocinerea</i>	graines ligneux
<i>Salix aurita</i>	graines ligneux
<i>Salix caprea</i>	graines ligneux
<i>Salix caprea</i>	Plants ligneux
<i>Salix fragilis</i>	graines ligneux
<i>Salix purpurea</i>	graines ligneux
<i>Salix triandra</i>	graines ligneux
<i>Salvia pratensis</i>	semences herbacées
<i>Sambucus nigra</i>	Plants ligneux
<i>Sambucus nigra</i>	graines ligneux
<i>Sambucus nigra</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	Plants ligneux
<i>Saponaria officinalis</i>	semences herbacées
<i>Scabiosa columbaria</i>	semences herbacées
<i>Scandix pecten-veneris</i>	semences herbacées
<i>Scirpus lacustris</i>	Plants herbacés

<i>Scrophularia auriculata</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Scrophularia nodosa</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Sedum acre</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Sedum album</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Sedum rupestre</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Silene baccifera</i> (L.) Roth, 1788	semences herbacées
<i>Silene dioica</i> (L.) Clairv., 1811	semences herbacées
<i>Silene gallica</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Silene latifolia</i> Poir., 1789	semences herbacées
<i>Silene nutans</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Silene vulgaris</i> (Moench) Garcke, 1869	semences herbacées
<i>Solidago virgaurea</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Sorbus domestica</i>	
<i>Sorbus domestica</i> L.	graines ligneux
<i>Sorbus terminalis</i>	
<i>Sorbus torminalis</i> L.	graines ligneux
<i>Sparganium erectum</i>	Plants herbacés
<i>Stachys palustris</i>	Plants herbacés
<i>Stachys recta</i> L., 1767	semences herbacées
<i>Stellaria holostea</i> L., 1753	
<i>Succisa pratensis</i> Moench, 1794	semences herbacées
<i>Tamarix gallica</i>	Plants ligneux
<i>Tanacetum vulgare</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Taraxacum</i> gr. <i>officinale</i> F.H.Wigg., 1780	semences herbacées
<i>Thlaspi arvense</i> L., 1753	semences herbacées
<i>Thymus pulegioides</i>	semences herbacées
<i>Tilia cordata</i>	graines ligneux
<i>Trifolium campestre</i>	semences herbacées
<i>Tuberaria guttata</i>	semences herbacées
<i>Typha latifolia</i>	Plants herbacés
<i>Typha latifolia</i> L., 1753	
<i>Ulex europaeus</i>	graines ligneux
<i>Ulmus minor</i>	Plants ligneux
<i>Ulmus minor</i>	graines ligneux
<i>Valeriana officinalis</i>	semences herbacées
<i>Valeriana officinalis</i> L., 1753	
<i>Valerianella dentata</i> f. <i>rimosa</i> (Bastard) Devesa, J.López & R.Gonzalo, 2005	
<i>Verbascum blattaria</i>	semences herbacées
<i>Verbena officinalis</i>	semences herbacées
<i>Veronica beccabunga</i> L., 1753	
<i>Viburnum lantana</i>	Plants ligneux
<i>Viburnum lantana</i>	graines ligneux
<i>Viburnum lantana</i>	graines ligneux
<i>Viburnum lantana</i>	
<i>Viburnum opulus</i>	Plants ligneux
<i>Viburnum opulus</i>	graines ligneux
<i>Vicia hirsuta</i> (L.) Gray, 1821	
<i>Viola arvensis</i>	semences herbacées

ANNEXES INFORMATIVES

- Liste des essences végétales locales à privilégier
- Croquis explicatifs des articles réglementant la forme urbaine
- Extraits du Guide architectural et paysager
- Glossaire

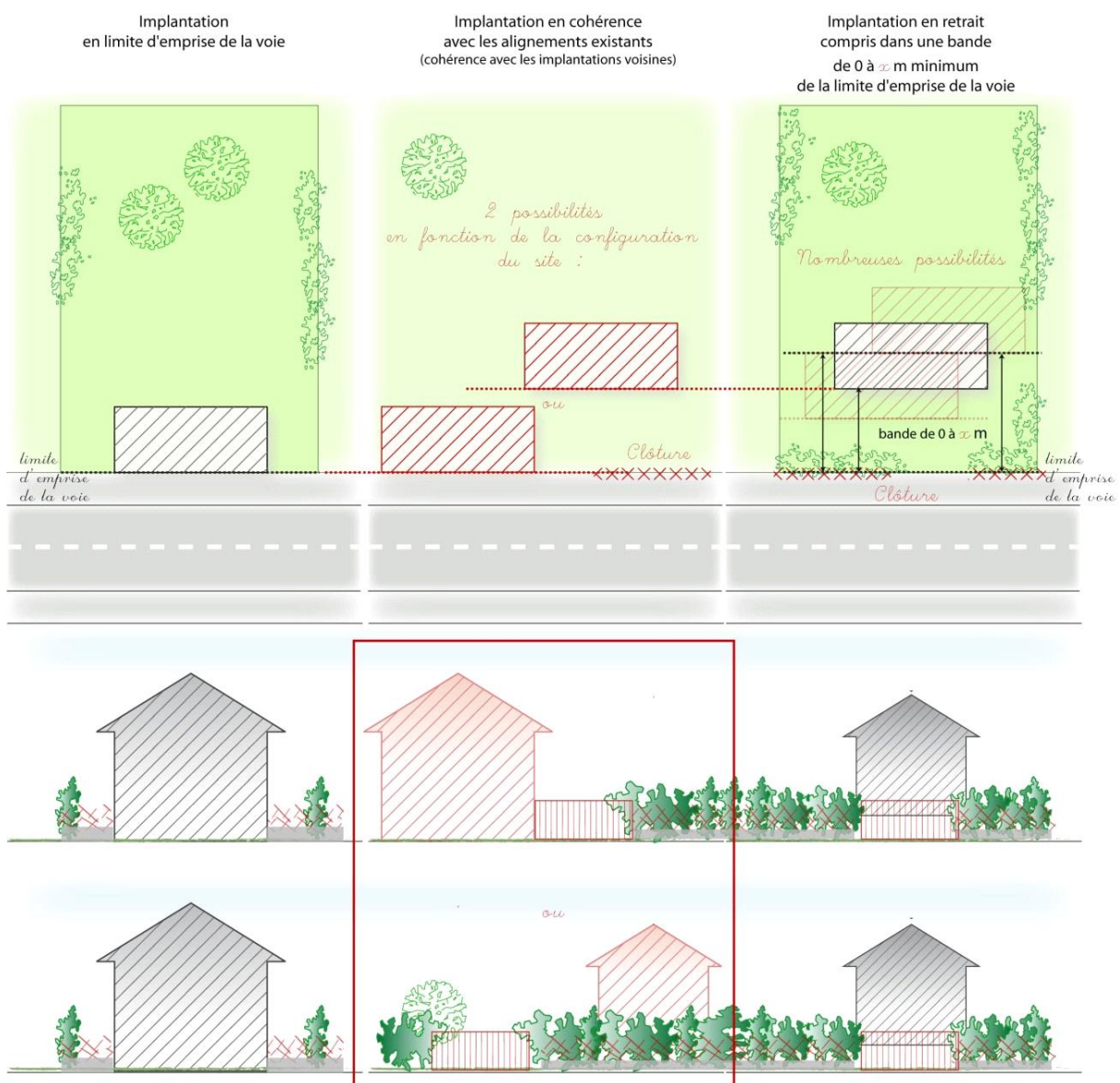
UN MODE D'EMPLOI ET DES IDEES POUR AMENAGER AUTREMENT, DANS LE RESPECT DU CONTEXTE PAYSAGER ENVIRONNANT (QU'IL SOIT URBAIN, NATUREL OU AGRICOLE)

Ce qui suit donne un éclairage sur les principes réglementaires énoncés aux divers articles, notamment :

□ **Article 4 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Exemple illustré :

- implantation à l'alignement* (à gauche du dessin)
- implantation à l'intérieur d'une bande dont la profondeur (ici notée « x ») est définie en fonction du type de zone (à droite sur le dessin)
- implantation dans la continuité de l'existant (au centre).



Source : CITADIA

L'intérêt de cet article couplé avec les règles d'emprise au sol et de hauteur, est de travailler sur les formes urbaines, sur la silhouette des espaces bâtis :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques interroge le lien entre un projet individuel et l'environnement urbain dans lequel il s'installe. Que l'on implante sa maison à l'alignement ou en retrait, l'accroche avec un espace fédérateur (public ou partagé) est primordiale :

0.a Orientation d'Aménagement : Composer avec l'espace public

Élaboration du PLU intercommunal de la Communauté de Communes du canton d'Aurignac

Ensemble des communes couvertes par le PLU intercommunal

Juxtaposer des projets individuels sans cohérence d'ensemble ou mettre en lien des projets privés autour d'un espace public fédérateur ?

Préferer ...

[Voies, espaces publics] [Accès]

Hierarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).

[Limites "privé / public"] [Accroches]

Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).

Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie au quartier et évite la monotonie ou la confusion.

[Implantation] [Intimité]

Rue Nord-Sud : Implanter la façade sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement.

ou rue Est-Ouest : Implanter le pignon sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement et structurer une ruelle.

Éviter ...

[Voies, espaces publics] [Accès]

Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"

Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés

Le recours systématique au "tout bitumé"

[Limites "privé / public"] [Accroches]

Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture

Les clôtures disparates

[Implantation] [Intimité]

Les implantations qui ne permettent pas de profiter de l'ensoleillement

Les implantations en milieu de parcelle qui exposent à tous les regards et ne créent pas des espaces d'intimité

Voies et espaces publics sur le canton d'Aurignac ...

Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles.

Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.

Mise en scène de perspectives depuis un espace public irrégulier, ambigu, présentant des décrochés

Création d'un espace public où la limite avec l'espace privé est volontairement rendue floue et ambiguë grâce à des décrochements entrecroisés : ces espaces créent des ouvertures sur le paysage, cassent la monotonie des perceptions et des implantations des constructions pourtant à l'alignement ...

La gestion de l'intimité est importante

L'implantation d'une construction "à l'alignement" de l'emprise publique n'est pas incompatible avec la préservation d'espaces extérieurs intimes, contrairement aux idées reçues ...

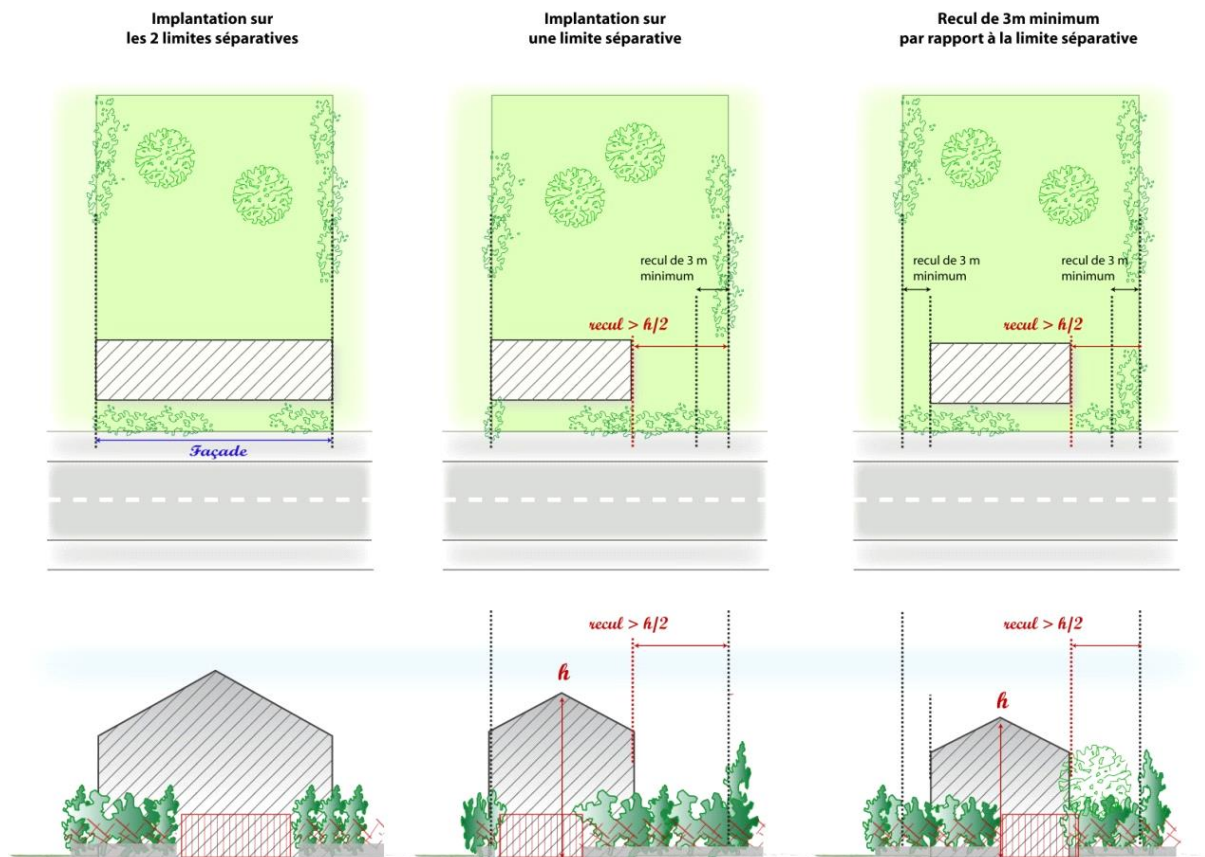
Octobre 2009

Source : CITADIA

□ Article 4 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Exemple illustré :

- implantation sur les deux limites séparatives* (à gauche du dessin)
- implantation en retrait des limites séparatives* (à droite sur le dessin)
- implantation sur une des deux limites séparatives* (au centre).



Source : CITADIA

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est importante puisqu'elle interroge la notion d'intimité :

0.a Orientation d'Aménagement : Composer avec l'espace public

Elaboration du PLU Intercommunal de la Communauté de Communes du canton d'Aurignac

Saint-André, Maupéré (CAUE31)

Création d'un espace public simplement enfoncé, sur lequel viendront s'accrocher les constructions

Accroche des constructions à l'espace public par une façade ou un pignon ou une annexe ou un meurt de clôture

Chaque construction profite d'une exposition intéressante et de vues sur le paysage environnant et le quartier garde une cohérence d'ensemble car l'espace public joue son rôle d'espace fédérateur

Agrémentation du trot par une trame jardin

Mise en scène de perspectives depuis un espace public irrégulier, ambigu, présentant des décrochés

Création d'un espace public où la limite avec l'espace privé est volontairement rendue floue et ambiguë grâce à des décrochements enfoncés : ces espaces créent des surcroûtes sans paysage, cassent la monotonie des perceptions et des implantations des constructions pourtant à l'alignement ...

Préférer ...

Hierarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...)

Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).

Éviter ...

Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"

Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés

Le recours systématique au "tout bitume"

Voies et espaces publics sur le canton d'Aurignac ...

Implantations (interdites)

Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, si par une annexe, ni par une clôture

Les clôtures disparates

Implantations (autorisées)

Les implantations qui ne permettent pas de profiter de l'ensoleillement

Les implantations en milieu de parcelle qui exposent à tous les regards et ne créent pas des espaces d'intimité

Vue sur rue

Vue sur jardin

La gestion de l'intimité est importante

L'implantation d'une construction "à l'alignement" de l'emprise publique n'est pas incompatible avec la préservation d'espaces extérieurs intimes, contrairement aux idées reçues ...

Ensemble des communes couvertes par le PLU intercommunal

Octobre 2009

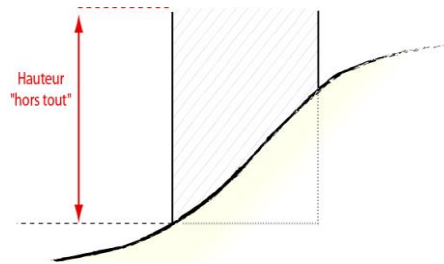
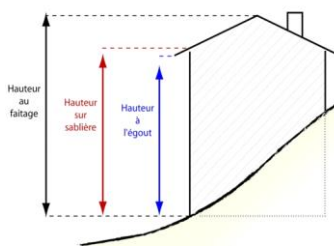
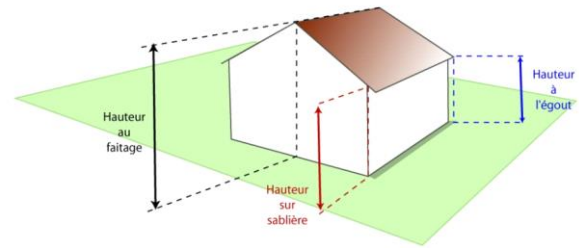
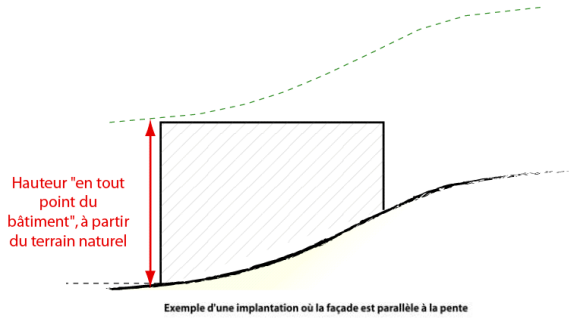
Source : CAUE 56

□ **Article 4 : La hauteur* maximale des constructions**

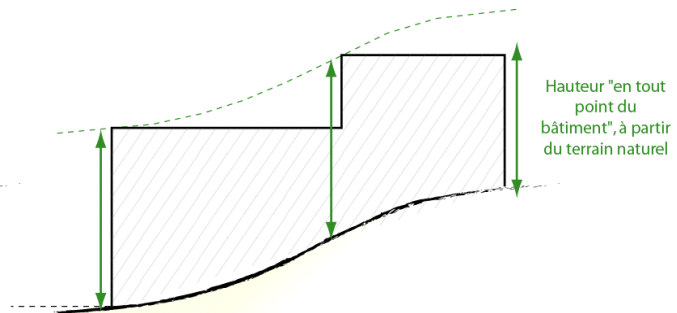
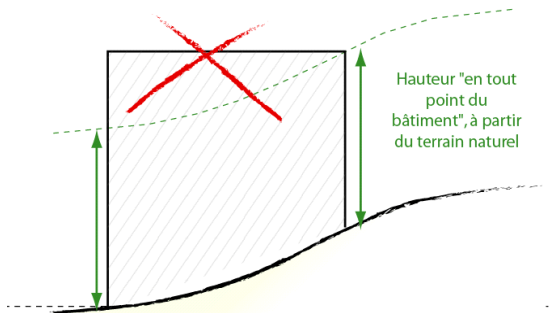
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »).

Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment

Définition de la hauteur maximale d'une construction au dens du Code de l'Urbanisme

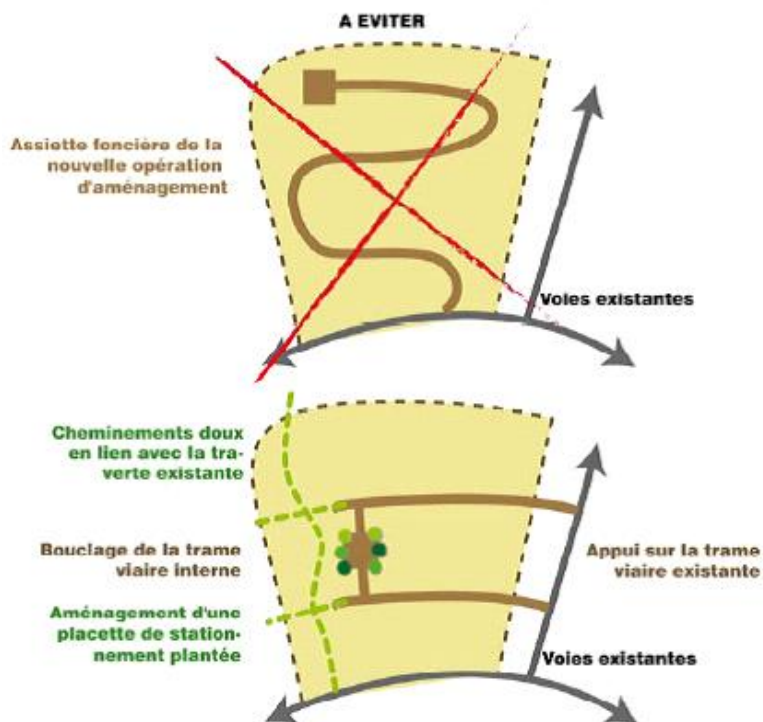


La création de demis-niveaux :
 - permet de respecter les règles de hauteur
 - d'adapter la construction au contexte du relief



Source : CITADIA

- **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques* ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public**



“

Adapter les voies à la destination* des constructions qui sont desservies », c'est en particulier :

- Envisager des voies à usage mixte (véhicule, piéton, cycle) d'une largeur plus modeste (3,5 m par exemple) en maintenant un double sens qui nécessite une vitesse réduite des conducteurs.
- Limiter la création de voies en impasse.
- Implanter la voirie en tenant compte du relief.

Source : *Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)*

0.a Orientation d'Aménagement : Composer avec l'espace public

Elaboration du PLU Intercommunal de la Communauté de Communes du canton d'Aurignac

Saint-André, Maupéré (CAUE31)

Justaposer des projets individuels sans cohérence d'ensemble ou mettre en lien des projets privés autour d'un espace public fédérateur ?

Préférer ...

[limites / privé / public] [déconnectés]

Hierarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).

[limites / privé / public] [déconnectés]

Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou à minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).

Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.

[implantations] [alignés]

Rue Nord-Sud : Implanter la façade sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement.

ou rue Est-Ouest : Implanter le pignon sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement et structurer une ruelle.

Éviter ...

[limites / privé / public] [déconnectés]

Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"

Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés

Le recours systématique au "tout bitume"

[limites / privé / public] [déconnectés]


Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture

Les clôtures disparates

[implantations] [alignés]

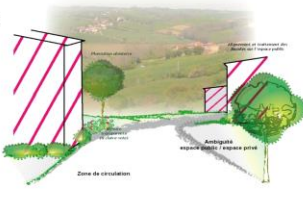
Les implantations qui ne permettent pas de profiter de l'ensoleillement

Les implantations en milieu de parcelle qui exposent à tous les regards et ne créent pas des espaces d'intimité




Mise en scène de perspectives depuis un espace public irrégulier, ambigu, présentant des décrochés

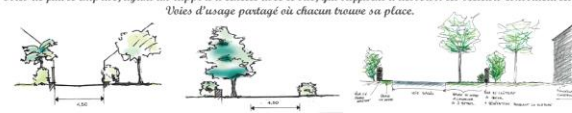
Création d'un espace public où la limite avec l'espace privé est volontairement souple et ambiguë grâce à des décrochements entrecroisés : ces espaces créent des ouvertures sur le paysage, cassent la monotonie des perceptions et des implantations des constructions pourtant à l'alignement ...



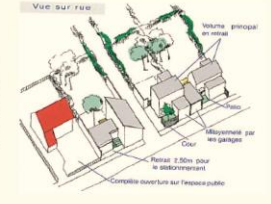
Voies et espaces publics sur le canton d'Aurignac ...



Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles. Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.




Vue sur rue



Volume principal
Mise en scène par les garages
Cour
Perron à 30cm pour le stationnement
Complète ouverte sur l'espace public

Vue sur jardin



Implantation en limite séparative
Implantation à l'angle de la rue
Espaces résidentiels
Jardins à l'arrière d'un seul tenon
Zone d'activités
Jardins sous auvent

La gestion de l'intimité est importante

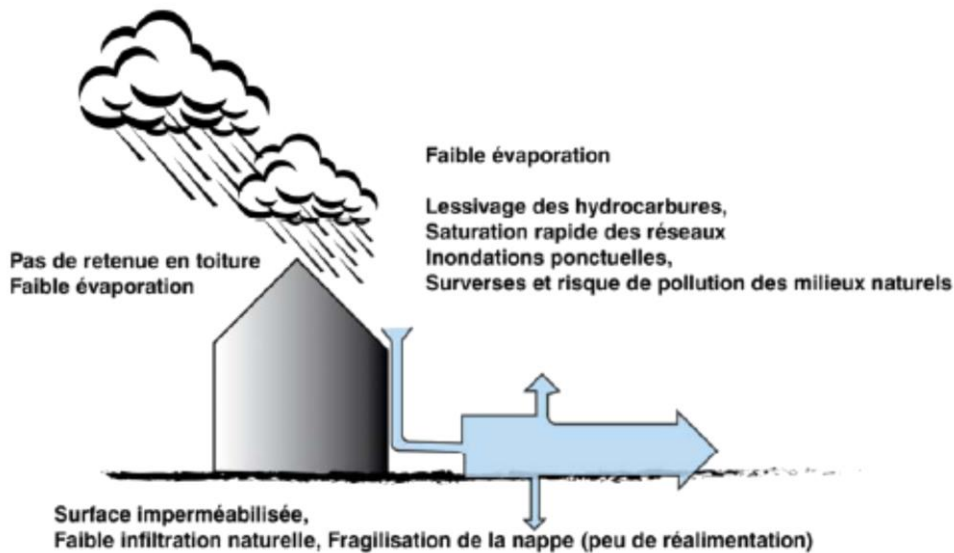
L'implantation d'une construction "à l'alignement" de l'emprise publique n'est pas incompatible avec la préservation d'espaces extérieurs intimes, contrairement aux idées reçues ...

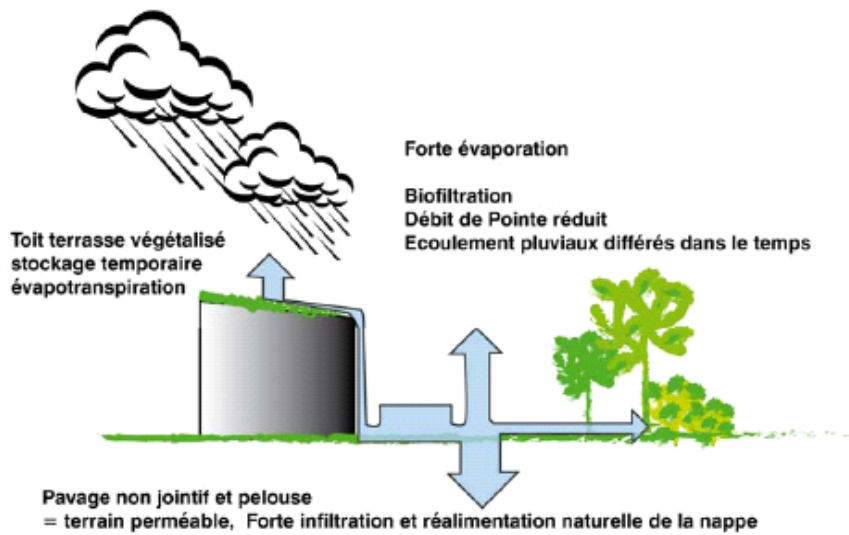
CITADIA

Source : CITADIA

□ **Article 9 : Desserte par les réseaux**

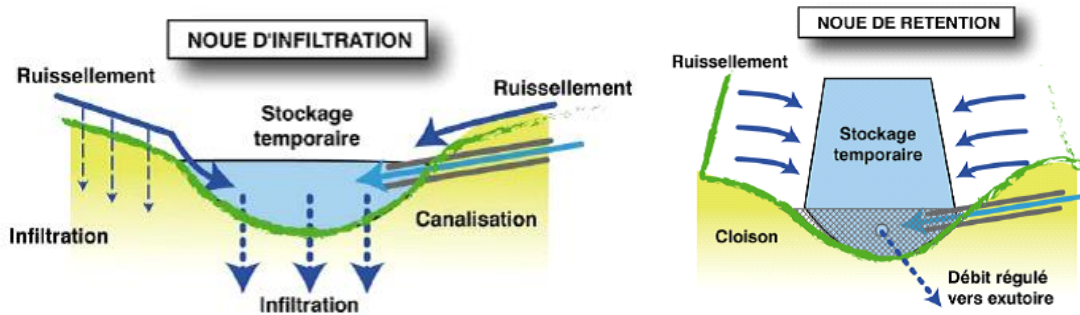
La gestion des eaux pluviales est importante puisqu'elle contribue à diminuer les eaux de ruissellement qui saturent les réseaux, augmentent les volumes d'eau à traiter et favorisent l'érosion des sols.





Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme

Des aménagements simples et peu onéreux peuvent permettre de temporiser les écoulements des eaux pluviales : les linéaires plantés (type haies) permettent un écoulement régulier de l'eau de pluie dans les fossés, une infiltration de l'eau en profondeur est favorisée par les racines qui jouent par ailleurs un rôle d'épuration.



Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme