



PLAN LOCAL D'URBANISME

3_Règlement

3_1_Reglement écrit

3_2_1_Plan de zonage format A0

3_2_2_Plans de zonages et zooms sur la commune

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal approuvant le PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-GIRONS

3.1 Règlement écrit

Janvier 2025

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal approuvant le PLU

SOMMAIRE

LE CONTENU DU REGLEMENT 13

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT 13

1.	Les types de zone	13
	<i>Zones urbaines / Dites zones « U »</i>	<i>13</i>
	<i>Zones à urbaniser / Dites zones « AU »</i>	<i>13</i>
	<i>Zones agricoles / Dites zones « A »</i>	<i>13</i>
	<i>Zones naturelles / Dites zones « N »</i>	<i>14</i>
2.	L'organisation du règlement graphique	14
	<i>Le plan de zonage :</i>	<i>14</i>
	<i>Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)</i>	<i>15</i>
3.	L'organisation du règlement écrit	15
4.	Articulation du règlement avec les autres pièces du PLU	16
	<i>Avec le cahier des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</i>	<i>16</i>
	<i>Avec les annexes du PLU</i>	<i>16</i>

LES DISPOSITIONS GENERALES..... 17

Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme..... 17

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	17
Les destinations et sous destinations	18
Risques et Plans de Prévention des Risques (PPR)	19
Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol	19
Protection au titre des Monuments Historiques	19
Éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue	19
Éléments de patrimoine bâti et paysager	20
Ouvrages publics et d'intérêt collectif	21
Emplacements réservés	21
Adaptations mineures	21
Reconstruction des bâtiments après sinistre	22
Portée du lexique des termes techniques du règlement du PLU	22
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	22
Stationnement	22
Performance énergétique et environnementale des parcs de stationnement	22
Performance énergétique et environnementale des bâtiments	23
Eclairages « basse consommation »	23
Santé environnementale	23

REGLES APPLICABLES AUX ZONES (UA) 24

ARTICLE UA N° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	24
<i>Dispositions générales</i>	<i>24</i>

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....	25
Sous destinations soumises à conditions.....	26
ARTICLE UA N° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	27
ARTICLE UA N° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	27
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	27
Implantation par rapport aux limites séparatives	27
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	27
Emprise au sol des constructions	27
Hauteur des constructions.....	27
ARTICLE UA N° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	28
Façades.....	28
Toitures	29
Clôtures	29
Performances énergétiques et environnementales des constructions	29
ARTICLE UA N° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	29
Espaces libres et plantations.....	29
ARTICLE UA N° 6 : Stationnement	30
ARTICLE UA N° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	30
Accès	30
Voirie nouvelle.....	31
Pistes cyclables	31
ARTICLE UA N° 8 : Desserte par les réseaux	31
Eau potable.....	31
Assainissement	31
Electricité et réseaux de télécommunication	33
Collecte des déchets.....	33

REGLES APPLICABLES AUX ZONES (UB) 34

ARTICLE UB N° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	34
Dispositions générales	34
Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....	35
Conditions.....	36
ARTICLE UB N° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	36
ARTICLE UB N°3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	37
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	37
Implantation par rapport aux limites séparatives	37
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	37
Emprise au sol des constructions	37
Hauteur des constructions.....	37
ARTICLE UB N° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Façades.....	38
Toitures	39
Clôtures	39
Performances énergétiques et environnementales des constructions	39
ARTICLE UB N° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	39

<i>Espaces libres et plantations</i>	39
ARTICLE UB N° 6 : Stationnement	40
ARTICLE UB N° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	40
Accès 40	
Voirie nouvelle.....	41
Pistes cyclables	41
ARTICLE UB N° 8 : Desserte par les réseaux	41
Eau potable.....	41
Assainissement	41
Electricité et réseaux de télécommunication	43
Collecte des déchets.....	43

REGLES APPLICABLES AUX ZONES (UC) 44

ARTICLE UC N° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	44
Dispositions générales	44
Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....	44
Conditions.....	46
ARTICLE UC N° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	46
ARTICLE UC N° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	47
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	47
Implantation par rapport aux limites séparatives	47
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	47
Emprise au sol des constructions	47
Hauteur des constructions.....	48
ARTICLE UC N° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
Façades.....	48
Toitures 49	
Clôtures 49	
Performances énergétiques et environnementales des constructions	49
ARTICLE UC N° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	50
Espaces libres et plantations.....	50
ARTICLE UC N° 6 : Stationnement	50
ARTICLE UC N° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	51
Accès 51	
Voirie nouvelle.....	51
Pistes cyclables	51
ARTICLE UC N° 8 : Desserte par les réseaux	51
Eau potable.....	51
Assainissement	52
Electricité et réseaux de télécommunication	53
Collecte des déchets.....	53

REGLES APPLICABLES AUX ZONES (UI) 54

ARTICLE UI n° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	54
Dispositions générales	54
Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....	54

Conditions.....	56
ARTICLE UI n° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	56
ARTICLE UI n° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	56
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	56
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	57
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même</i> <i>propriété.....</i>	57
<i>Emprise au sol des constructions</i>	57
<i>Hauteur des constructions.....</i>	57
ARTICLE UI n° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
<i>Façades.....</i>	58
<i>Toitures</i>	58
<i>Clôtures</i>	58
<i>Performances énergétiques et environnementales des constructions</i>	58
ARTICLE UI n° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	59
<i>Espaces libres et plantations.....</i>	59
ARTICLE UI n° 6 : Stationnement.....	59
ARTICLE UI n° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	60
<i>Accès</i>	60
<i>Voirie nouvelle.....</i>	60
<i>Pistes cyclables</i>	60
ARTICLE UI n° 8 : Desserte par les réseaux.....	61
<i>Eau potable</i>	61
<i>Assainissement</i>	61
<i>Electricité et réseaux de télécommunication</i>	62
<i>Collecte des déchets.....</i>	62

REGLES APPLICABLES AUX ZONES (UJ).....64

ARTICLE UJ n° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	64
<i>Dispositions générales</i>	64
<i>Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous</i> <i>conditions et interdites.....</i>	65
<i>Conditions.....</i>	66
ARTICLE UJ n° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	66
ARTICLE UJ n° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	67
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	67
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	67
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même</i> <i>propriété.....</i>	67
<i>Emprise au sol des constructions</i>	67
<i>Hauteur des constructions.....</i>	67
ARTICLE UJ n° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
<i>Façades.....</i>	68
<i>Toitures</i>	68
<i>Clôtures</i>	68
<i>Performances énergétiques et environnementales des constructions</i>	69
ARTICLE UJ n° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	69
<i>Espaces libres et plantations.....</i>	69
ARTICLE UJ n° 6 : Stationnement	69

ARTICLE UJ n° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	70
Accès	70
Voirie nouvelle.....	70
Pistes cyclables	70
ARTICLE UJ n° 8 : Desserte par les réseaux.....	71
Eau potable.....	71
Assainissement	71
Electricité et réseaux de télécommunication	72
Collecte des déchets.....	72

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UT) 74

ARTICLE UT n° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	74
Dispositions générales	74
Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....	74
Conditions.....	76
ARTICLE UT n° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	76
ARTICLE UT n° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	77
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	77
Implantation par rapport aux limites séparatives	77
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	77
Emprise au sol des constructions	77
Hauteur des constructions.....	78
ARTICLE UT n° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	78
Façades.....	78
Toitures	79
Clôtures.....	79
Performances énergétiques et environnementales des constructions	79
ARTICLE UT n° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	79
Espaces libres et plantations.....	79
ARTICLE UT n° 6 : Stationnement.....	80
ARTICLE UT n° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	80
Accès	80
Voirie nouvelle.....	81
Pistes cyclables	81
ARTICLE UT n° 8 : Desserte par les réseaux.....	81
Eau potable.....	81
Assainissement	81
Electricité et réseaux de télécommunication	83
Collecte des déchets.....	83

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UV) 84

ARTICLE UV n° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	84
Dispositions générales	84
Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....	84
Conditions.....	86
ARTICLE UV n° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	86

ARTICLE UV n° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	86
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	86
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	87
<i>Emprise au sol des constructions</i>	87
<i>Hauteur des constructions</i>	87
ARTICLE UV n° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	87
<i>Façades</i>	87
<i>Toitures</i> 88	
<i>Clôtures</i> 88	
<i>Performances énergétiques et environnementales des constructions</i>	88
ARTICLE UV n° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	89
<i>Espaces libres et plantations</i>	89
ARTICLE UV n° 6 : Stationnement	89
ARTICLE UV n° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées	89
<i>Accès</i> 89	
<i>Voirie nouvelle</i>	90
ARTICLE UV n° 8 : Desserte par les réseaux	90
<i>Eau potable</i>	90
<i>Assainissement</i>	90
<i>Electricité et réseaux de télécommunication</i>	92
<i>Collecte des déchets</i>	92

REGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU) 93

ARTICLE AU N°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	93
<i>Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites</i>	93
<i>Conditions</i>	95
ARTICLE AU N° 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	95
ARTICLE AU N° 3 : Volumétrie et implantation des constructions	95
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	95
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	96
<i>Hauteur</i> 96	
ARTICLE AU N°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	96
<i>Façades</i>	96
<i>Toitures</i> 97	
<i>Clôtures</i> 97	
<i>Performances énergétiques et environnementales des constructions</i>	97
ARTICLE AU N°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	97
<i>Espaces libres et plantations</i>	97
ARTICLE AU N°6 : Stationnement.....	98
ARTICLE AU N°7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	98
<i>Accès</i> 98	
<i>Voirie nouvelle</i>	98
ARTICLE AU N°8 : Desserte par les réseaux.....	99
<i>Eau potable</i>	99
<i>Assainissement</i>	99
<i>Electricité et réseaux de télécommunication</i>	100
<i>Collecte des déchets</i>	101

REGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AUI)..... 102

ARTICLE AUI N°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	102
<i>Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....</i>	<i>102</i>
<i>Conditions.....</i>	<i>104</i>
ARTICLE AUI N° 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	104
ARTICLE AUI N° 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	104
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	<i>104</i>
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<i>105</i>
<i>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.....</i>	<i>105</i>
<i>Hauteur.....</i>	<i>105</i>
ARTICLE AUI N°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	105
<i>Façades.....</i>	<i>105</i>
<i>Toitures</i>	<i>106</i>
<i>Clôtures.....</i>	<i>106</i>
<i>Performances énergétiques et environnementales des constructions</i>	<i>106</i>
ARTICLE AUI N°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	107
<i>Espaces libres et plantations.....</i>	<i>107</i>
ARTICLE AUI N°6 : Stationnement	107
ARTICLE AUI N°7 : Desserte par les voies publiques ou privées	107
<i>Accès</i>	<i>107</i>
<i>Voirie nouvelle.....</i>	<i>108</i>
ARTICLE AUI N°8 : Desserte par les réseaux	108
<i>Eau potable</i>	<i>108</i>
<i>Assainissement</i>	<i>108</i>
<i>Electricité et réseaux de télécommunication</i>	<i>110</i>
<i>Collecte des déchets.....</i>	<i>110</i>

REGLES APPLICABLES AUX ZONES 2AU..... 111

ARTICLE 2AU N° 1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	111
<i>Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....</i>	<i>111</i>
<i>Conditions.....</i>	<i>112</i>
ARTICLE 2AU N° 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	112
ARTICLE 2AU N° 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	113
ARTICLE 2AU N°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	113
ARTICLE 2AU N°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	113
ARTICLE 2AU N°6 : Stationnement	113
ARTICLE 2AU N°7 : Desserte par les voies publiques ou privées	113
ARTICLE 2AU N°8 : Desserte par les réseaux.....	113

REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)..... 114

ARTICLE A N°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	114
<i>Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....</i>	<i>114</i>
<i>Conditions.....</i>	<i>115</i>
ARTICLE A N°2 : Mixité fonctionnelle et sociale	118
ARTICLE A N°3 : Volumétrie et implantation des constructions	118
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<i>118</i>
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<i>119</i>
<i>Hauteur des constructions.....</i>	<i>119</i>
ARTICLE A N°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	119
<i>Changement de destination</i>	<i>120</i>
<i>Constructions à usage d'habitation</i>	<i>120</i>
<i>Constructions à usage d'activité agricole.....</i>	<i>121</i>
<i>Terrassements et exhaussements</i>	<i>121</i>
<i>Performance énergétique et environnementale des constructions</i>	<i>122</i>
ARTICLE A N°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	122
<i>Espaces boisés classés (EBC).....</i>	<i>122</i>
<i>Espaces libres et plantations :.....</i>	<i>122</i>
ARTICLE A N°6 : Stationnement	122
ARTICLE A N°7 : Desserte par les voies publiques ou privées	123
<i>Accès 123</i>	
<i>Voirie nouvelle.....</i>	<i>123</i>
ARTICLE A N°8 : Desserte par les réseaux	124
<i>Eau potable.....</i>	<i>124</i>
<i>Assainissement</i>	<i>124</i>
<i>Electricité et réseaux de télécommunication</i>	<i>125</i>
<i>Collecte des déchets.....</i>	<i>125</i>

REGLES APPLICABLES AUX ZONES ATVB..... 126

ARTICLE Atvb N°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	126
<i>Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....</i>	<i>126</i>
<i>Conditions.....</i>	<i>128</i>
ARTICLE Atvb N°2 : Mixité fonctionnelle et sociale	129
ARTICLE Atvb N°3 : Volumétrie et implantation des constructions	130
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<i>130</i>
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<i>130</i>
<i>Hauteur des constructions.....</i>	<i>131</i>
ARTICLE Atvb N°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	131
<i>Changement de destination</i>	<i>131</i>
<i>Constructions à usage d'habitation</i>	<i>132</i>
<i>Constructions à usage d'activité agricole et forestière.....</i>	<i>133</i>
<i>Terrassements et exhaussements</i>	<i>133</i>
<i>Performance énergétique et environnementale des constructions</i>	<i>134</i>
ARTICLE Atvb N°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	134
<i>Espaces boisés classés (EBC).....</i>	<i>134</i>
<i>Espaces libres et plantations :.....</i>	<i>134</i>
ARTICLE Atvb N°6 : Stationnement.....	135

ARTICLE Atvb N°7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	135
Accès 135	
Voirie nouvelle.....	135
ARTICLE Atvb N°8 : Desserte par les réseaux.....	136
Eau potable.....	136
Assainissement.....	136
Electricité et réseaux de télécommunication	137
Collecte des déchets.....	137

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 138

ARTICLE N n°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	138
Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....	138
Conditions.....	139
ARTICLE N n°2 : Mixité fonctionnelle et sociale	142
ARTICLE N n°3 : Volumétrie et implantation des constructions	142
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	142
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	143
Hauteur des constructions.....	143
Emprise au sol des constructions	143
ARTICLE N n°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	143
Changement de destination	144
Constructions à usage d'habitation	144
Constructions à usage d'activité agricole.....	145
Terrassements et exhaussements	145
Performance énergétique et environnementale des constructions	146
ARTICLE N n°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	146
Espaces boisés classés (EBC).....	146
Espaces libres et plantations :.....	146
ARTICLE N n°6 : Stationnement	146
ARTICLE N n°7 : Desserte par les voies publiques ou privées	147
Accès 147	
Voirie nouvelle.....	147
ARTICLE N n°8 : Desserte par les réseaux	148
Eau potable.....	148
Assainissement	148
Electricité et réseaux de télécommunication	149
Collecte des déchets.....	149

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NTVB..... 150

ARTICLE Ntvb n°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	150
Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....	150
Conditions.....	151
ARTICLE Ntvb n°2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	153
ARTICLE Ntvb n°3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	153
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	153
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	154

Hauteur des constructions.....	154
Emprise au sol des constructions	154
ARTICLE Ntvb n°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	155
Changement de destination	155
Constructions à usage d'habitation	155
Constructions à usage d'activité agricole.....	156
Terrassements et exhaussements	157
Performance énergétique et environnementale des constructions	157
ARTICLE Ntvb n°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	158
Espaces boisés classés (EBC).....	158
Espaces libres et plantations :	158
ARTICLE Ntvb n°6 : Stationnement.....	158
ARTICLE Ntvb n°7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	158
Accès 158	
Voirie nouvelle.....	159
ARTICLE Ntvb n°8 : Desserte par les réseaux.....	159
Eau potable	159
Assainissement	159
Electricité et réseaux de télécommunication	161
Collecte des déchets.....	161

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (NENR)..... 162

ARTICLE Nenr n°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	162
Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....	162
Conditions.....	164
ARTICLE Nenr n°2 : Mixité fonctionnelle et sociale	165
ARTICLE Nenr n°3 : Volumétrie et implantation des constructions	165
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	165
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	165
Hauteur des constructions.....	165
Emprise au sol des constructions	166
ARTICLE Nenr n°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	166
Changement de destination	166
Constructions à usage d'habitation	166
Constructions à usage d'activité agricole.....	167
Terrassements et exhaussements	167
Performance énergétique et environnementale des constructions	167
ARTICLE Nenr n°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	168
Espaces boisés classés (EBC).....	168
Espaces libres et plantations :	168
ARTICLE Nenr n°6 : Stationnement.....	168
ARTICLE Nenr n°7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	168
Accès 168	
Voirie nouvelle.....	169
ARTICLE Nenr n°8 : Desserte par les réseaux.....	169
Eau potable	169
Assainissement	169
Electricité et réseaux de télécommunication	171

Collecte des déchets.....	171
---------------------------	-----

LEXIQUE	172
----------------------	------------

ANNEXES	184
----------------------	------------

Annexe 1 – dimensionnement pour la sécurité incendie	184
---	------------

Annexe 2 – Palette de couleur	186
--	------------

Annexe 3 – palette végétale	188
--	------------

Annexe 4 – liste ER.....	192
---------------------------------	------------

Le contenu du règlement

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

1. Les types de zone

Zones urbaines / Dites zones « U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser / Dites zones « AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies sont ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'[article L. 151-15](#), qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Zones agricoles / Dites zones « A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles / Dites zones « N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

2. L'organisation du règlement graphique

Le règlement du PLU décompose le territoire communal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

1) Le plan de zonage réglementaire applicables sur l'ensemble du territoire communal

Il présente les 4 zones réglementaires définies au PLU, auquel se superpose l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, servitudes, ...

Schéma pédagogique sans portée réglementaire



2) Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous-destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions, ...) en s'appuyant sur la définition de règles graphiques s'appuyant sur les caractéristiques des différents quartiers de la ville de Saint Giron.

Le plan de zonage :

Applicable sur l'ensemble du territoire communal, il vient délimiter :

- Les différentes zones du territoire dans lesquelles s'appliquent des règles spécifiques définies dans le règlement écrit,
- Les secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Les emplacements réservés,
- Le patrimoine bâti et paysager à préserver,
- Les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue,
- Les éventuels bâtiments susceptibles de changer de destination

Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un **rapport de conformité**.

Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)

En s'appuyant sur les caractéristiques des différentes formes urbaines qui composent le territoire, la zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires précisées au sein de sous-secteurs : UA, UB, UJ, UT, etc.

Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.

3. L'organisation du règlement écrit

Le règlement écrit précise les dispositions générales applicables aux projets d'urbanisme ainsi que les dispositions spécifiques à chacune des zones délimitées dans le document graphique du PLU. Ces dispositions s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité. Chaque zone (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle) est régie par 8 articles qui s'organisent de la manière suivante :

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- ARTICLE N°1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- ARTICLE N°2 Mixité fonctionnelle et sociale

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- ARTICLE N°3 Volumétrie et implantation des constructions
- ARTICLE N°4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- ARTICLE N°5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- ARTICLE N°6 Stationnement

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- ARTICLE N°7 Desserte par les voies publiques ou privées
- ARTICLE N°8 Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

4. Articulation du règlement avec les autres pièces du PLU

Avec le cahier des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques, sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP définissent des principes d'aménagement mais également viennent préciser la manière dont les parcelles doivent être aménagées.

Tout projet d'aménagement, de construction ou de travaux attendu sur ces sites et concerné par des OAP doit :

- Être conforme aux dispositions du règlement écrit de la zone concernée par le projet.
- Être compatible avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP correspondante : principes communs et principes spécifiques au secteur concerné par le projet. (Voir cahier des OAP, dont OAP Commerce).

Avec les annexes du PLU

Les annexes du PLU regroupent plusieurs documents :

- **Servitudes d'utilité publique (SUP) :** Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI), protections au titre des Monuments Historiques (sites ou bâtiments inscrits ou classés et leurs abords), servitudes radioélectriques, etc.

Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter ces SUP dans un rapport de conformité.

- **Annexes sanitaires :** Réseaux d'adduction d'eau potable (AEP), schémas d'assainissement collectif, cartes d'aptitude au sol de l'assainissement non collectif, règlements d'assainissement, organisation de la collecte des déchets, etc.

Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter les règlements applicables.

- **Annexes relatives aux risques :** Marge de recul aux abords des voies à grande circulation, risques de mouvements de terrain, Plan de Prévention des Risques Naturels, cartographie informative des zones inondables (CIZI), classement sonore aux abords des infrastructures de transport terrestre, etc.

Elles s'appliquent aux projets d'urbanisme, dans un rapport de prise en compte ou de conformité, selon les cas.

- **Autres annexes complémentaires :** Zones d'aménagement concerté, périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, pacte urbain...

Elles s'appliquent aux projets d'urbanisme, dans un rapport de prise en compte aux projets d'urbanisme.

Les dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Giron.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées, sur toute la commune.

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, visées à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme et qui sont reportées sur les plans des servitudes annexés au PLU. Ces servitudes sont précisées dans le Plan et les textes des servitudes figurant en dossier d'annexe du PLU.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU : les dispositions du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement sanitaire départemental, du Règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU : la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU : les règlements de lotissement en vigueur (toutefois, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent lorsqu'elles sont plus contraignantes que celles du lotissement).

Les destinations et sous destinations

Destinations	Sous-destinations
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
	Activité de service avec accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autre hébergement touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques 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
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Cuisine dédiée à la vente en ligne
	Centre de congrès et d'exposition

Les définitions sont insérées dans le Glossaire au présent règlement écrit. (Définitions arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme).

Risques et Plans de Prévention des Risques (PPR)

Les PPR approuvés constituent des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui sont annexées au PLU. Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter ces SUP dans un rapport de conformité.

Le territoire communal est en partie couvert par un PPRN approuvé le 14/06/2024.

Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Dans les secteurs concernés par la trame graphique établie sur le plan de zonage au titre de l'article R 151-34 2° du Code de l'Urbanisme, nommée « Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol », sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création des accès nécessaires, à condition que les aménagements aient un caractère durable et que les secteurs exploités soient remis en état conformément à leur zonage initial à l'arrêt de l'exploitation.

Protection au titre des Monuments Historiques

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'annexe 5.1 du PLU présente les servitudes de protection au titre des Monuments Historiques.

Éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

Légende sur le règlement graphique

-  Éléments de paysage correspondant à un espace boisé, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du CU)
-  Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue (L151-23 du CU)
-  Éléments de paysage (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du CU)
-  Zones humides (151-23 du CU)

En application des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU délimite 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.

Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- **Dispositions générales**

Les espaces et éléments contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du PLU doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté lorsque cela est rendu nécessaire pour une gestion de servitude.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants. Lors de l'implantation de constructions, les plantations existantes doivent être maintenues.

Des destructions sont autorisées dans le cas de travaux d'aménagement et d'entretien qui nécessiteraient des suppressions ponctuelles dans les boisements identifiés : entretien de la ripisylve, élargissement de voirie, création d'accès dans la limite de 5 m pour permettre le passage du matériel ou des engins agricoles et l'accès aux parcelles. L'entretien de la ripisylve regroupe toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.

- **Dispositions spécifiques aux corridors écologiques terrestres**

Légende sur le règlement graphique

-  **Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue (L151-23 du CU)**
-  **Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue (L151-23 du CU)**

Les constructions nouvelles, extensions et annexes s'implantent au-delà d'une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'alignement de ces corridors.

- **Dispositions spécifiques aux corridors écologiques constituant la trame bleue**

Légende sur le règlement graphique

-  **Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue (L151-23 du CU)**

Les constructions nouvelles, extensions et annexes s'implantent à au moins 5 mètres du haut des berges des cours d'eau identifiés comme des « éléments de continuité écologique ».

- **Dispositions spécifiques aux zones humides**

Légende sur le règlement graphique

-  **Zones humides (L151-23 du CU)**

Sont interdits les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant, dont les zones humides, à l'exception de ceux liés à des travaux de restauration, des installations d'intérêt général, des ouvrages de réduction des risques naturels ou sur des aménagements permettant l'ouverture de ces milieux au public.

Eléments de patrimoine bâti et paysager

Légende sur le règlement graphique

-  **Patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19 du CU)**
-  **Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)**

En application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU identifie et localise des éléments de patrimoine bâti et paysager, à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

- **Dispositions générales**

Le présent règlement définit 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. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un de ces éléments paysagers doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme, excepté lorsque cela est rendu nécessaire pour une gestion de servitude.

- **Dispositions spécifiques au patrimoine bâti**

Légende sur le règlement graphique



Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction protégée au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir.

Ces éléments de patrimoine bâti sont présentés dans la pièce 3.3 du PLU.

Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans toutes les zones du PLU, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt collectif ou général et aux constructions portées par un opérateur public, sous réserve que les projets ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Emplacements réservés

Légende sur le règlement graphique



Emplacement réservé au titre de l'art. L-151-41 du Code l'Urbanisme

En application des articles L151-38 à 42 et R151-34 du Code de l'urbanisme, le PLU comporte des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés dans la partie réglementaire du PLU, en annexes.

Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU :

1°- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2°- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à 6.

En application de l'article R151-13 du Code de l'urbanisme, les règles alternatives définies dans le règlement ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures et d'accorder des dérogations aux règles du PLU.

Reconstruction des bâtiments après sinistre

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Portée du lexique des termes techniques du règlement du PLU

Le lexique des termes techniques précise les définitions de certains termes techniques tels qu'ils sont utilisés dans le règlement écrit. Il comporte également des illustrations qui ont une portée pédagogique.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur l'ensemble des zones du PLU, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière (à l'exception des annexes) doivent être suffisamment espacées pour permettre l'intervention des services de secours, notamment la lutte contre l'incendie. Cet espacement doit également garantir qu'aucun inconvénient ne résulte pour l'occupation ou l'utilisation des bâtiments, en termes d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.

Stationnement

Conformément à l'article L151-30 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Performance énergétique et environnementale des parcs de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Performance énergétique et environnementale des bâtiments

Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Un arrêté du ministre chargé de la construction fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment.

Eclairages « basse consommation »

Pour les nouvelles opérations d'aménagement, les éclairages dits « basse consommation » seront privilégiés. Ces éclairages devraient être de température "chaude" (> 2700°K).

Les émissions lumineuses nocturnes seront réduites le plus possible. Pour ce faire, il s'agira d'éviter d'éclairer en direction des espaces nécessaires aux continuités écologiques ainsi que les surfaces en eau (cours d'eau, plans d'eau, zones humides).

Santé environnementale

Eviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergènes (ambroisie, bouleau, graminées...).

Concernant la qualité de l'air, le territoire communal est soumis au risque radon. Ce risque concerne l'accumulation de gaz naturel émis par le sous-sol au sein des bâtiments, pouvant accroître le risque de cancers du poumon. La commune de Saint-Girons est cependant classée en niveau 1 – Faible : les formations géologiques du sous-sol présentent une teneur faible en uranium. Il est possible de mesurer le radon chez soi grâce à des dosimètres délivrés gratuitement par l'ARS Occitanie.

Pour atténuer la concentration de radon à l'intérieur d'un bâtiment, il est recommandé de :

- Effectuer les travaux d'étanchéité sur les fissures des bâtiments ;
- Agir sur la ventilation ;
- Aérer les logements 10 minutes par jour.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES (UA)

La zone urbaine (U) est constituée des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :

- ▶ **Zone UA** // Centres-villes & centres-bourgs, partie agglomérée de constructions en ordre généralement continu ; Il s'agit du centre-ville historique, cette zone est à dominante habitat, avec des services et activités où les bâtiments sont majoritairement construits le long des voies en ordre continu. Elle comprend à la fois des îlots caractérisés par une densité et une emprise maximale et des îlots dont les cœurs ne sont pas occupés.
- ▶ Une distinction est mise en place avec deux secteurs en zone UA :
 - **UAa** : Correspondant au centre historique et ces faubourgs
 - **UAb** : Correspondant au secteur Saint Valier, en plein centre historique, quartier faisant l'objet d'une restructuration importante, nécessitant des règles adaptées

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLU s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.
- L'OAP commerce s'applique au sein des zones U

ARTICLE UA N° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dispositions générales

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux.
- Sauf indication contraire est autorisée l'extension limitée (30 % maximum de surface de plancher) des constructions et bâtiments existant à la date d'approbation du PLU et dont la destination ou la sous-destination est autorisée, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires ou qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement de la zone.

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous destination sont précisées, pour rappel, dans les dispositions générales du présent règlement.

✓	Constructions nouvelles autorisées	UA (a & b)
✓*	Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
⊘	Constructions nouvelles interdites	
⊘*	Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
DESTINATION / / Sous destination		
HABITATIONS		
Logements		✓
Hébergements		✓
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
Artisanat et commerce de détail (1)		✓*
Restauration		✓
Commerce de gros		✓*
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle		✓
Hôtels		✓
Autres hébergements touristiques		✓
Cinémas		✓
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓
Salles d'arts et de spectacles		✓*
Equipements sportifs		✓*
Lieux de cultes		✓
Autres équipements recevant du public		✓

	Constructions nouvelles autorisées	UA (a & b)
	Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
	Constructions nouvelles interdites	
	Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industries (2)		
Entrepôts (3)		
Bureaux		
Centre de congrès et d'exposition		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

- (1) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (2) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- (3) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Sous destinations soumises à conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
UA (a et b)	Artisanat et commerce de détail	Ces sous-destinations sont autorisées sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat. Concernant l'artisanat et le commerce de détail, les linéaires commerciaux seront privilégiés pour assurer une cohérence avec l'OAP commerce et la stratégie commerciale de la commune.
	Commerce de gros	
	Salle d'arts et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	

ARTICLE UA N° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de plus de 20 logements devra compter 25% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UA N° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à l'exception des annexes doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul minimum de 3 mètres. Sont interdits en surplomb du domaine public, les balcons et autres ouvrages en saillies.

En zone UA, les constructions à l'exception des annexes doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul minimum de 3 mètres. Sont interdits en surplomb du domaine public, les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Par rapport à la voirie interne des lotissements ;
- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existants, pour les aménagements et extensions de constructions existantes s'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

En zone UAb, secteur de renouvellement urbain en centre historique, d'autres règles peuvent être admises si elles correspondent au projet d'amélioration du quartier (création d'espaces publics, voies piétonnes, etc.).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l'article U-II-1 « Hauteur des constructions ») avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction de piscine devra être implantée à la distance minimale de 1m par rapport à toute construction de la même unité foncière, à l'exception des piscines intégrées dans la construction.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des zones U, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

Zone UA :

ZoneUAa - La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

ZoneUAb - La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 15 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

Zones UAa et UAb :

- Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 10 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machines d'ascenseur...

ARTICLE UA N° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine. Les architectures importées (de type chalet en rondins) sont proscrites. Pour favoriser les bonnes pratiques, se référer au guide sur les constructions bois dans les Pyrénées Ariégeoises, coédité par le PNR et le CAUE de l'Ariège.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

Les ouvrages en saillie (tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures, etc.) devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Il est conseillé de se reporter à la palette des couleurs CAUE Occitanie.

Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées.) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension ou d'une rénovation, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale (matériaux, teintes, finitions) soit par la recherche d'une unité d'aspect ou par l'utilisation de matériaux contemporains

différents qui assurent tout de même une cohérence avec la construction principale et son environnement (bois, verre, béton).

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas et des pergolas, les toitures doivent être en tuiles-canal de couleur traditionnelle non uniforme. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte rouge.

La pente des toitures se situera entre 25% et 35%. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction en respectant les paysages urbains et naturels environnants et notamment en veillant apporter un soin de composition à la 5ème façade dès qu'elle est visible depuis les reliefs environnants.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

ARTICLE UA N° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces libres et plantations

- Tout arbre abattu ou détérioré, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes (voir palette végétale située en annexe du présent règlement).

- Les voies ayant une emprise supérieure à 8 mètres doivent être plantées d'arbres d'alignement, sur un des côtés au moins de la chaussée. Il doit être planté un minimum de 8 arbres (par côté planté) pour 100 mètres de voirie.

Sur chaque unité foncière privative un pourcentage des espaces libres doit être aménagé et/ou traités en jardin si possible :

En zones UA (a et b) : 15%.

ARTICLE UA N° 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et/ou non imperméabilisées (par exemple : dallage, béton enrobé perméable, système alvéolaires, etc). La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite.

Pour toutes les zones : la règle applicable aux activités sera celle de la réglementation en vigueur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de bâtiments hébergeant plusieurs fonctions, on se réfèrera aux proratas.

Pour les modifications des constructions à usage d'habitat, la suppression des stationnements n'est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d'un minimum d'une place par logement.

En cas d'impossibilité technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- À justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- À justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UA N° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3.5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les clôtures susceptibles de gêner la visibilité pourront être interdites.

Pour toute opération, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE UA N° 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par

pluvial, fossé, rivière...)	dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements (ou + de 300m² de surface de plancher) ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonné enduit ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES (UB)

La zone urbaine (U) est constituée des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :

- **Zone UB** // Extensions urbaines des centres-villes, zones développées le long des RD, situées à proximité du bourg et pour lesquelles des conditions particulières de densification sont prévues. Elle recouvre les secteurs périphériques au centre ancien ou des secteurs à urbanisation dense. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

RAPPEL : L'OAP Commerce (cf. Cahier des OAP) définit des principes d'implantation préférentiels pour les activités commerciales et artisanales.

ARTICLE UB N° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dispositions générales

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux.
- Sauf indication contraire est autorisée l'extension limitée (30 % maximum de surface de plancher) des constructions et bâtiments existant à la date d'approbation du PLU et dont la destination ou la sous-destination est autorisée, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires ou qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement de la zone.

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous destination sont précisées, pour rappel, dans les dispositions générales du présent règlement.

✓ Constructions nouvelles autorisées ✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après) ⊘ Constructions nouvelles interdites ⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	UB
DESTINATION / / Sous destination	
HABITATIONS	
Logements	✓
Hébergements	✓
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail (1)	⊘
Restauration	✓*
Commerce de gros	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	✓*
Hôtels	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘
Cinémas	⊘
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salles d'arts et de spectacles	⊘
Equipements sportifs	✓*
Lieux de cultes	✓
Autres équipements recevant du public	✓

	Constructions nouvelles autorisées	UB
	Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
	Constructions nouvelles interdites	
	Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industries (2)		
Entrepôts (3)		
Bureaux		
Centre de congrès et d'exposition (vérifier localisation projet = si UA -> fermer)		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

- (4) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (5) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- (6) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
UB	Restauration	Les bureaux, locaux d'artisanat, les équipements sportifs, et la restauration sont autorisés sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat. De plus, le développement de la restauration, d'artisanat et de commerce de détail est encouragé dans le centre historique UA afin de maintenir l'activité du centre ancien, notamment avec une commercialité renouvelée. En lien avec l'OAP commerce, et les linéaires commerciaux identifiés au Règlement graphique (plan de zonage). Les activités de services sont préférentiellement installées dans le secteur UA. Les activités liées à la santé peuvent être autorisées en UB.
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	
	Equipements sportifs	
	Bureaux	

ARTICLE UB N° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de plus de 20 logements devra compter 25% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UB N°3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

Les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul d'1 mètre minimum.

Les portes de garages donnant sur voie doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'alignement.

Pour les garages implantés sur des terrains jouxtant plusieurs voies publiques, le recul de 4 mètres par rapport à l'alignement ne sera imposé que pour la voie sur laquelle le garage s'ouvrira. Les autres constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement,

sans pouvoir être dans les deux cas à moins de 4 mètres de l'alignement de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise). Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter ce recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies actuelles ou projetées tel que prévu aux emplacements réservés.

Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposée aux constructions et installations nouvelles.

Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d'extension peuvent être réalisés en conservant le même recul.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives (bord du bassin).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 1 mètre minimum.

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction de piscine devra être implantée à la distance minimale de 1m par rapport à toute construction de la même unité foncière, à l'exception des piscines intégrées dans la construction.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des zones U, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

Zones Ub :

-La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les habitations individuelles
- 10 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les logements collectifs et les activités.

-Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée.

-La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 10 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

-Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis :

- pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machines d'ascenseur...
- pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques du bâtiment ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UB N° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine. Les architectures importées (de type chalet en rondins) sont proscrites. Pour favoriser les bonnes pratiques, se référer au guide sur les constructions bois dans les Pyrénées Ariégeoises, coédité par le PNR et le CAUE de l'Ariège.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

Les ouvrages en saillie (tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures, etc.) devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Il est conseillé de se reporter à la palette des couleurs CAUE Occitanie.

Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension ou d'une rénovation, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale (matériaux, teintes, finitions) soit par la recherche d'une unité d'aspect ou par l'utilisation de matériaux contemporains

différents qui assurent tout de même une cohérence avec la construction principale et son environnement (bois, verre, béton).

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas et des pergolas, les toitures doivent être en tuiles-canal de couleur traditionnelle non uniforme. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte rouge.

La pente des toitures se situera entre 25% et 35%. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction en respectant les paysages urbains et naturels environnants et notamment en veillant apporter un soin de composition à la 5ème façade dès qu'elle est visible depuis les reliefs environnants.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

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, micro-éoliennes, etc.

Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

ARTICLE UB N° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces libres et plantations

Tout arbre abattu ou détérioré, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes (voir palette végétale située en annexe du présent règlement).

Sur chaque unité foncière privative un pourcentage des espaces libres doit être aménagé et/ou traités en jardin :

- 20% en zone UB

- Les voies ayant une emprise supérieure à 8 mètres doivent être plantées d'arbres d'alignement, sur un des côtés au moins de la chaussée. Il doit être planté un minimum de 8 arbres (par côté planté) pour 100 mètres de voirie.

ARTICLE UB N° 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et/ou non imperméabilisées. La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite.

Il est exigé :

Zones Ub : 2 places par logement d'habitation

Pour toutes les zones : la règle applicable aux activités sera celle de la réglementation en vigueur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de bâtiments hébergeant plusieurs fonctions, on se référera aux proratas.

Pour les modifications des constructions à usage d'habitat, la suppression des stationnements n'est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d'un minimum d'une place par logement.

En cas d'impossibilité technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UB N° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3.5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les clôtures susceptibles de gêner la visibilité pourront être interdites.

Pour toute opération, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE UB N° 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement

intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution

	l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements (ou + de 300m² de surface de plancher) ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES (UC)

La zone urbaine (U) est constituée des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :

- **Zone UC** // Hameaux et villages, zone de constructions en ordre généralement discontinu, de densité moyenne. La zone recouvre les formes d'urbanisation périphériques, majoritairement pavillonnaires.

ARTICLE UC N° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dispositions générales

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux.
- Sauf indication contraire est autorisée l'extension limitée (30 % maximum de surface de plancher) des constructions et bâtiments existant à la date d'approbation du PLU et dont la destination ou la sous-destination est autorisée, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires ou qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement de la zone.

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous destination sont précisées, pour rappel, dans les dispositions générales du présent règlement.

✓ Constructions nouvelles autorisées	UC
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
⊘ Constructions nouvelles interdites	
⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
DESTINATION / / Sous destination	
HABITATIONS	
Logements	✓
Hébergements	⊘
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail (I)	⊘
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtels	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘
Cinémas	⊘
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salles d'arts et de spectacles	⊘
Equipements sportifs	✓*
Lieux de cultes	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘

	Constructions nouvelles autorisées	UC
	Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
	Constructions nouvelles interdites	
	Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industries (2)		
Entrepôts (3)		
Bureaux		
Centre de congrès et d'exposition		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

- (7) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (8) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- (9) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
UC	Equipements sportifs	Les équipements sportifs sont autorisés sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat.

ARTICLE UC N° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE UC N° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

Les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 1 mètre minimum.

Les portes de garages donnant sur voie doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'alignement.

Pour les garages implantés sur des terrains jouxtant plusieurs voies publiques, le recul de 4 mètres par rapport à l'alignement ne sera imposé que pour la voie sur laquelle le garage s'ouvrira. Les autres constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement,

sans pouvoir être dans les deux cas à moins de 4 mètres de l'alignement de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise). Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter ce recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies actuelles ou projetées tel que prévu aux emplacements réservés.

Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposée aux constructions et installations nouvelles.

Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d'extension peuvent être réalisés en conservant le même recul.

Les piscines devront s'implanter à un minimum de 2 mètres de l'emprise de la voirie.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l'article U-II-1 « Hauteur des constructions ») avec un minimum de 1 mètres.

Les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

Sont toutefois autorisées les constructions de 4 mètres de hauteur maximum (à l'égout) en limite séparative et dans la bande de 3 mètres qui la jouxte.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction de piscine devra être implantée à la distance minimale de 1m par rapport à toute construction de la même unité foncière, à l'exception des piscines intégrées dans la construction.

Emprise au sol des constructions

Zones Uc : Non réglementé

Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des zones U, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

Zones Uc :

-La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à :

- 6 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les habitations individuelles
- 8 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les logements collectifs et les activités.

-Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée.

-La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 10 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

-Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis :

- pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machines d'ascenseur...
- pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques du bâtiment ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UC N° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine. Les architectures importées (de type chalet en rondins) sont prosrites. Pour favoriser les bonnes pratiques, se référer au guide sur les constructions bois dans les Pyrénées Ariégeoises, coédité par le PNR et le CAUE de l'Ariège.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

Les ouvrages en saillie (tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures, etc.) devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Il est conseillé de se reporter à la palette des couleurs CAUE Occitanie.

Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension ou d'une rénovation, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale (matériaux, teintes, finitions) soit par la recherche d'une unité d'aspect ou par l'utilisation de matériaux contemporains différents qui assurent tout de même une cohérence avec la construction principale et son environnement (bois, verre, béton).

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas et des pergolas, les toitures doivent être en tuiles-canal de couleur traditionnelle non uniforme. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte rouge.

La pente des toitures se situera entre 25% et 35%. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction en respectant les paysages urbains et naturels environnants et notamment en veillant apporter un soin de composition à la 5ème façade dès qu'elle est visible depuis les reliefs environnants.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

ARTICLE UC N° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces libres et plantations

Sur chaque unité foncière privative un pourcentage des espaces libres doit être aménagé et/ou traités en jardin :

- 30% en zone Uc
- Les voies ayant une emprise supérieure à 8 mètres doivent être plantées d'arbres d'alignement, sur un des côtés au moins de la chaussée. Il doit être planté un minimum de 8 arbres (par côté planté) pour 100 mètres de voirie.
- Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes (voir palette végétale située en annexe du présent règlement).

ARTICLE UC N° 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et/ou non imperméabilisées (par exemple : dallage, béton enrobé perméable, systèmes alvéolaires, etc.). La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite.

Il est exigé :

Zones Uc : 2 places par logement d'habitation

Pour toutes les zones : la règle applicable aux activités sera celle de la réglementation en vigueur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de bâtiments hébergeant plusieurs fonctions, on se référera aux proratas.

Pour les modifications des constructions à usage d'habitat, la suppression des stationnements n'est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d'un minimum d'une place par logement.

En cas d'impossibilité technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UC N° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3.5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les clôtures susceptibles de gêner la visibilité pourront être interdites.

Pour toute opération, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE UC N° 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ($>P_{20}$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare ($>P_{20}$) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements (ou + de 300m² de surface de plancher) ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES (UI)

La zone urbaine (U) est constituée des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :

- **Zone UI** // Réservées à des entreprises industrielles et entrepôts

ARTICLE UI n° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dispositions générales

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux.
- Sauf indication contraire est autorisée l'extension limitée (30 % maximum de surface de plancher) des constructions et bâtiments existant à la date d'approbation du PLU et dont la destination ou la sous-destination est autorisée, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires ou qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement de la zone.

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous destination sont précisées, pour rappel, dans les dispositions générales du présent règlement.

✓ <i>Constructions nouvelles autorisées</i> ✓* <i>Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)</i> ⊘ <i>Constructions nouvelles interdites</i> ⊘* <i>Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)</i>	UI
DESTINATION / / Sous destination	
HABITATIONS	
Logements	✓*
Hébergements	⊘
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail (1)	⊘
Restauration	⊘
Commerce de gros	✓
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtels	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘
Cinémas	⊘
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salles d'arts et de spectacles	⊘
Equipements sportifs	⊘
Lieux de cultes	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘
✓ <i>Constructions nouvelles autorisées</i> ✓* <i>Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)</i> ⊘ <i>Constructions nouvelles interdites</i> ⊘* <i>Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)</i>	UI
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industries (2)	✓

Entrepôts (3)	✓
Bureaux	✓*
Centre de congrès et d'exposition	⊘
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘

(10) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

(11) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

(12) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
UI	Logements	Sont autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements industriels, réalisés sur la même unité foncière, dans le volume du bâtiment d'activité en gardant le même aspect. Avec une emprise totale du logement ne dépassant pas 200m².
	Bureaux	Sont autorisées les constructions à usage de bureau nécessaires au fonctionnement des établissements industriels, réalisés sur la même unité foncière simultanément ou postérieurement à cette activité.

ARTICLE UI n° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ARTICLE UI n° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

En zone UI, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'alignement de la voie. Les locaux de gardiennage ou de pointage pourront néanmoins s'implanter à l'alignement. Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l'article U-II-1 « Hauteur des constructions ») avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des zones U, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

-La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à :

- 6 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les habitations individuelles
- 15 mètres au faîtage pour les activités.

-La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 10 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

-Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs techniques imposent le dépassement de cette hauteur maximale, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur.

-Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis :

- pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machines d'ascenseur...
- pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques du bâtiment ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UI n° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine. Les architectures importées (de type chalet en rondins)

sont proscrites. Pour favoriser les bonnes pratiques, se référer au guide sur les constructions bois dans les Pyrénées Ariégeoises, coédité par le PNR et le CAUE de l'Ariège.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

Les ouvrages en saillie (tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures, etc) devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Il est conseillé de se reporter à la palette des couleurs CAUE Occitanie.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension ou d'une rénovation, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale (matériaux, teintes, finitions) soit par la recherche d'une unité d'aspect ou par l'utilisation de matériaux contemporains différents qui assurent tout de même une cohérence avec la construction principale et son environnement (bois, verre, béton).

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas et des pergolas, les toitures doivent être en tuiles-canal de couleur traditionnelle non uniforme. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte rouge.

La pente des toitures se situera entre 25% et 35%. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction en respectant les paysages urbains et naturels environnants et notamment en veillant apporter un soin de composition à la 5ème façade dès qu'elle est visible depuis les reliefs environnants.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées d'au moins trois essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée. Une attention particulière doit être portée à la végétalisation des clôtures dans les zones d'activités.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

ARTICLE UI n° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces libres et plantations

Sur chaque unité foncière privative une partie des espaces libres doit être aménagé et/ou traités en jardin / ou de manière désimperméabilisée, si possible.

- Les voies ayant une emprise supérieure à 8 mètres doivent être plantées d'arbres d'alignement, sur un des côtés au moins de la chaussée. Il doit être planté un minimum de 8 arbres (par côté planté) pour 100 mètres de voirie.

- Tout arbre abattu ou détérioré, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes (voir palette végétale située en annexe du présent règlement).

ARTICLE UI n° 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et/ou non imperméabilisées (par exemple : dallage, béton enrobé perméable, systèmes alvéolaires, etc.) La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite. La plantation d'arbres pour ombrager les parkings est vivement recommandée notamment dans les zones industrielles et artisanales compte tenu des grandes surfaces de parking.

Pour toutes les zones : la règle applicable aux activités sera celle de la réglementation en vigueur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de bâtiments hébergeant plusieurs fonctions, on se référera aux proratas.

Pour les modifications des constructions à usage d'habitat, la suppression des stationnements n'est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d'un minimum d'une place par logement.

En cas d'impossibilité technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UI n° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3.5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les clôtures susceptibles de gêner la visibilité pourront être interdites.

Pour toute opération, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE UI n° 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet**. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'événement dimensionnant ($>P_{20}$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare ($>P_{20}$) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements (ou + de 300m² de surface de plancher) ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés. Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES (UJ)

La zone urbaine (U) est constituée des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :

- **Zone UJ** // Réservées à des entreprises artisanales, commerciales (de gros et de détail) et garages

ARTICLE UJ n° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dispositions générales

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux.
- Sauf indication contraire est autorisée l'extension limitée (30 % maximum de surface de plancher) des constructions et bâtiments existant à la date d'approbation du PLU et dont la destination ou la sous-destination est autorisée, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires ou qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement de la zone.

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous destination sont précisées, pour rappel, dans les dispositions générales du présent règlement.

✓ Constructions nouvelles autorisées	
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
⊘ Constructions nouvelles interdites	
⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
UJ	
DESTINATION / / Sous destination	
HABITATIONS	
Logements	⊘
Hébergements	⊘
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail (1)	✓*
Restauration	⊘
Commerce de gros	✓
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	✓*
Hôtels	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘
Cinémas	⊘
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salles d'arts et de spectacles	⊘
Equipements sportifs	⊘
Lieux de cultes	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘

	Constructions nouvelles autorisées	UJ
	Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
	Constructions nouvelles interdites	
	Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industries (2)		
Entrepôts (3)		
Bureaux		
Centre de congrès et d'exposition		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

(13) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

(14) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

(15) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
UJ	Artisanat et commerce de détail	L'OAP commerce définit des principes de développement de l'offre commerciale. Le renfort de l'attractivité du centre-ville passe également par la priorisation des implantations de nouvelles offres dans la centralité. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à conditions d'avoir une surface de vente > 300m ² . La condition appliquée aux espaces de services est d'avoir une surface de plancher >300m ² .
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	

ARTICLE UJ n° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE UJ n° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou projetées. Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l'article U-II-1 « Hauteur des constructions ») avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

Les constructions à usage d'activités disposant d'un mur coupe-feu pourront s'implanter sur une des limites séparatives internes à la zone (c'est-à-dire à l'exclusion des limites séparatives correspondantes à la limite de la zone UJ elle-même).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües seront implantées de manière à ne pas entraver le passage des véhicules de lutte contre l'incendie

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des zones U, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à :
 - 10 mètres au faîtage pour les activités.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 10 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.
- Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs techniques imposent le dépassement de cette hauteur maximale, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis :
 - . pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machines d'ascenseur...
 - . pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques du bâtiment ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UJ n° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine. Les architectures importées (de type chalet en rondins) sont proscrites. Pour favoriser les bonnes pratiques, se référer au guide sur les constructions bois dans les Pyrénées Ariégeoises, coédité par le PNR et le CAUE de l'Ariège.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

Les ouvrages en saillie (tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures, etc) devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Il est conseillé de se reporter à la palette des couleurs CAUE Occitanie.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension ou d'une rénovation, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale (matériaux, teintes, finitions) soit par la recherche d'une unité d'aspect ou par l'utilisation de matériaux contemporains différents qui assurent tout de même une cohérence avec la construction principale et son environnement (bois, verre, béton).

Toitures

La pente des toitures se situera en général entre 25% et 35%. Les toitures terrasses et les toits à une pente, et toits plats ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction. Le choix de toiture respectera les paysages urbains et naturels environnants et notamment veillera à apporter un soin de composition à la 5ème façade dès qu'elle est visible depuis les reliefs environnants.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées d'au moins trois essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée. Une attention particulière doit être portée à la végétalisation des clôtures dans les zones d'activités.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

ARTICLE UJ n° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces libres et plantations

Sur chaque unité foncière privative une partie des espaces libres doit être aménagé et/ou traités en jardin et/ou en espace désimperméabilisé si possible.

- Les voies ayant une emprise supérieure à 8 mètres doivent être plantées d'arbres d'alignement, sur un des côtés au moins de la chaussée. Il doit être planté un minimum de 8 arbres (par côté planté) pour 100 mètres de voirie.

ARTICLE UJ n° 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et/ou non imperméabilisées (par exemple : dallage, béton enrobé perméable, systèmes alvéolaires, etc.). La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite. La plantation d'arbres pour ombrager les parkings est vivement recommandée notamment dans les zones industrielles et artisanales compte tenu des grandes surfaces de parking.

Pour toutes les zones : la règle applicable aux activités sera celle de la réglementation en vigueur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de bâtiments hébergeant plusieurs fonctions, on se référera aux proratas.

En cas d'impossibilité technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UJ n° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3.5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les clôtures susceptibles de gêner la visibilité pourront être interdites.

Pour toute opération, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE UJ n° 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'événement dimensionnant ($>P20$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare ($>P20$) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements (ou + de 300m² de surface de plancher) ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonné enduit ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UT)

La zone urbaine (U) est constituée des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :

- **Zone UT** // Zone à vocation d'activités touristiques, de loisirs et d'équipement

ARTICLE UT n° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dispositions générales

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux.
- Sauf indication contraire est autorisée l'extension limitée (30 % maximum de surface de plancher) des constructions et bâtiments existant à la date d'approbation du PLU et dont la destination ou la sous-destination est autorisée, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires ou qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement de la zone.

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous destination sont précisées, pour rappel, dans les dispositions générales du présent règlement.

✓ <i>Constructions nouvelles autorisées</i> ✓* <i>Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)</i> ⊘ <i>Constructions nouvelles interdites</i> ⊘* <i>Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)</i>	UT
DESTINATION / / Sous destination	
HABITATIONS	
Logements	✓*
Hébergements	⊘
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail (1)	⊘
Restauration	✓*
Commerce de gros	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtels	✓
Autres hébergements touristiques	✓
Cinémas	⊘
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓*
Salles d'arts et de spectacles	✓*
Equipements sportifs	✓
Lieux de cultes	⊘
Autres équipements recevant du public	✓
✓ <i>Constructions nouvelles autorisées</i> ✓* <i>Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)</i> ⊘ <i>Constructions nouvelles interdites</i> ⊘* <i>Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)</i>	UT
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industries (2)	⊘
Entrepôts (3)	⊘
Bureaux	⊘

Centre de congrès et d'exposition	⊘
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘

(16) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

(17) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

(18) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
UT	Logements	Sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées. Ces habitations doivent être incluses dans le volume des bâtiments d'activités auxquels elles sont liées, à minima sur la même unité foncière.
	Restauration	Les activités de restauration sont admises du moment qu'elles n'entraînent pas de risques supplémentaires pour les personnes, qu'elles s'intègrent dans le paysage local.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale sont admises du moment qu'elles n'entraînent pas de risques supplémentaires pour les personnes, et qu'elles s'intègrent dans le paysage local.
	Salles d'arts et de spectacles	Cette sous-destination est autorisée sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat.

ARTICLE UT n° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ARTICLE UT n° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

Les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

Les portes de garages donnant sur voie doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'alignement.

Pour les garages implantés sur des terrains jouxtant plusieurs voies publiques, le recul de 4 mètres par rapport à l'alignement ne sera imposé que pour la voie sur laquelle le garage s'ouvrira. Les autres constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement,

sans pouvoir être dans les deux cas à moins de 4 mètres de l'alignement de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise). Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter ce recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies actuelles ou projetées tel que prévu aux emplacements réservés.

Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposée aux constructions et installations nouvelles.

Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d'extension peuvent être réalisés en conservant le même recul.

Les piscines devront s'implanter à un minimum de 2 mètres de l'emprise de la voirie.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction de piscine devra être implantée à la distance minimale de 1m par rapport à toute construction de la même unité foncière, à l'exception des piscines intégrées dans la construction.

Emprise au sol des constructions

Pour les habitations nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et d'intérêts collectifs : La surface de plancher de l'habitation sera limitée à 50% maximum de la surface consacrée au bâtiment d'activité, sans pouvoir dépasser 100 m² maximum.

Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des zones U, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit pour les habitations individuelles, 10 mètres pour les autres constructions.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 10 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis :

- . pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machines d'ascenseur...

- . pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques du bâtiment ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UT n° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine. Les architectures importées (de type chalet en rondins) sont proscrites. Pour favoriser les bonnes pratiques, se référer au guide sur les constructions bois dans les Pyrénées Ariégeoises, coédité par le PNR et le CAUE de l'Ariège.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

Les ouvrages en saillie (tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures, etc) devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Il est conseillé de se reporter à la palette des couleurs CAUE Occitanie.

Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension ou d'une rénovation, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale (matériaux, teintes, finitions) soit par la recherche d'une unité d'aspect ou par l'utilisation de matériaux contemporains différents qui assurent tout de même une cohérence avec la construction principale et son environnement (bois, verre, béton).

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas et des pergolas, les toitures doivent être en tuiles-canal de couleur traditionnelle non uniforme. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte rouge.

La pente des toitures se situera entre 25% et 35%. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction en respectant les paysages urbains et naturels environnants et notamment en veillant apporter un soin de composition à la 5ème façade dès qu'elle est visible depuis les reliefs environnants.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées d'au moins trois essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée. Une attention particulière doit être portée à la végétalisation des clôtures dans les zones d'activités.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

ARTICLE UT n° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces libres et plantations

Sur chaque unité foncière privative un pourcentage de 20% des espaces libres doit être aménagé et/ou traités en espace désimperméabilisé, planté si possible.

- Les voies ayant une emprise supérieure à 8 mètres doivent être plantées d'arbres d'alignement, sur un des côtés au moins de la chaussée. Il doit être planté un minimum de 8 arbres (par côté planté) pour 100 mètres de voirie.

- Tout arbre abattu ou détérioré, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes (voir palette végétale située en annexe du présent règlement).

ARTICLE UT n° 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et/ou non imperméabilisées (par exemple : dallage, béton enrobé perméable, systèmes alvéolaires, etc.). La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite. La plantation d'arbres pour ombrager les parkings est vivement recommandée notamment dans les zones industrielles et artisanales compte tenu des grandes surfaces de parking.

La règle applicable aux activités sera celle de la réglementation en vigueur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de bâtiments hébergeant plusieurs fonctions, on se réfèrera aux proratas.

Pour les modifications des constructions à usage d'habitat, la suppression des stationnements n'est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d'un minimum d'une place par logement.

En cas d'impossibilité technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UT n° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3.5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les clôtures susceptibles de gêner la visibilité pourront être interdites.

Pour toute opération, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE UT n° 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ($>P_{20}$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.

n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».
--	---	--

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements (ou + de 300m² de surface de plancher) ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UV)

La zone urbaine (U) est constituée des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :

- **Zone UV** // Zone urbanisée végétalisée.

ARTICLE UV n° 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dispositions générales

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux.
- Sauf indication contraire est autorisée l'extension limitée (20 % maximum de surface de plancher) des constructions et bâtiments existant à la date d'approbation du PLU et dont la destination ou la sous-destination est autorisée, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires ou qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement de la zone.
- Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants.

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous destination sont précisées, pour rappel, dans les dispositions générales du présent règlement.

✓ Constructions nouvelles autorisées ✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après) ⊘ Constructions nouvelles interdites ⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	UV
DESTINATION / / Sous destination	
HABITATIONS	
Logements	✓*
Hébergements	⊘
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail (1)	⊘
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtels	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘
Cinémas	⊘
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⊘
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salles d'arts et de spectacles	⊘
Equipements sportifs	⊘
Lieux de cultes	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘
✓ Constructions nouvelles autorisées ✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après) ⊘ Constructions nouvelles interdites ⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	UV
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industries (2)	⊘
Entrepôts (3)	⊘
Bureaux	⊘

Centre de congrès et d'exposition	⊘
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘

(19) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

(20) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

(21) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
UV	Logements	Seuls sont autorisés : - Les abris de jardin de 20 m² d'emprise au sol maximum ; - L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction existante à l'approbation du PLU (avant extension).

ARTICLE UV n° 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ARTICLE UV n° 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposée aux constructions et installations nouvelles.

Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d'extension peuvent être réalisés en conservant le même recul.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Emprise au sol des constructions

Sont autorisés les abris de jardin de 20 m² d'emprise au sol maximum.

L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction existante à l'approbation du PLU (avant extension) est autorisée.

Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des zones U, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit pour les habitations individuelles, 10 mètres pour les autres constructions.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 10 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis :

. pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machines d'ascenseur...

. pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques du bâtiment ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UV n° 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine. Les architectures importées (de type chalet en rondins) sont prosrites. Pour favoriser les bonnes pratiques, se référer au guide sur les constructions bois dans les Pyrénées Ariégeoises, coédité par le PNR et le CAUE de l'Ariège.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

Les ouvrages en saillie (tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures, etc) devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Il est conseillé de se reporter à la palette des couleurs CAUE Occitanie.

Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension ou d'une rénovation, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale (matériaux, teintes, finitions) soit par la recherche d'une unité d'aspect ou par l'utilisation de matériaux contemporains différents qui assurent tout de même une cohérence avec la construction principale et son environnement (bois, verre, béton).

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas et des pergolas, les toitures doivent être en tuiles-canal de couleur traditionnelle non uniforme. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte rouge.

La pente des toitures se situera entre 25% et 35%. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction en respectant les paysages urbains et naturels environnants et notamment en veillant apporter un soin de composition à la 5ème façade dès qu'elle est visible depuis les reliefs environnants.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

ARTICLE UV n° 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces libres et plantations

Sur chaque unité foncière privative un pourcentage de 20% des espaces libres doit être aménagé et/ou traités en espace désimperméabilisé, planté si possible.

- Les voies ayant une emprise supérieure à 8 mètres doivent être plantées d'arbres d'alignement, sur un des côtés au moins de la chaussée. Il doit être planté un minimum de 8 arbres (par côté planté) pour 100 mètres de voirie.

- Tout arbre abattu ou détérioré, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes (voir palette végétale située en annexe du présent règlement).

Lors de l'implantation de constructions, les plantations existantes doivent être maintenues.

ARTICLE UV n° 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et/ou non imperméabilisées (par exemple : dallage, béton enrobé perméable, systèmes alvéolaires, etc.). La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite.

Pour les modifications des constructions à usage d'habitat, la suppression des stationnements n'est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d'un minimum d'une place par logement.

En cas d'impossibilité technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UV n° 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3.5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les clôtures susceptibles de gêner la visibilité pourront être interdites.

Pour toute opération, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

ARTICLE UV n° 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ($>P_{20}$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la

d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.	collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».
--	---	---

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements (ou + de 300m² de surface de plancher) ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)

La zone à urbaniser est dite « zone AU ».

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (CU R.151-20)

- Le secteur **AU** : correspond à du développement résidentiel avec mixité fonctionnelle

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLU (chapitre 2 du présent règlement écrit) s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.

ARTICLE AU N°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

 Constructions nouvelles autorisées	1AU
 Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
 Constructions nouvelles interdites	
 Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
DESTINATION / / Sous destination	
HABITATION	
Logements	
Hébergements	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail (1)	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	

Hôtels	✓
Autres hébergements touristiques	⊘
Cinémas	⊘
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salles d'arts et de spectacles	✓
Equipements sportifs	✓*
Lieux de cultes	✓
Autres équipements recevant du public	✓*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industries (2)	⊘
Entrepôts (3)	⊘
Bureaux	✓
Centre de congrès et d'exposition	⊘
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘

- (1) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (2) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- (3) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
AU	Artisanat et commerce de détail	Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, les constructions à usage artisanal ou commercial (en respectant l'OAP commerce), les constructions dédiées aux activités de loisirs, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

ARTICLE AU N° 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

ARTICLE AU N° 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Si la règle n'est pas précisée dans l'OAP, les portes de garages donnant sur voie doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'alignement. Pour les garages implantés sur des terrains jouxtant plusieurs voies publiques, le recul de 4 mètres par rapport à l'alignement ne sera imposé que pour la voie sur laquelle le garage s'ouvrira.

- Les autres constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement,

sans pouvoir être dans les deux cas à moins de 4 mètres de l'alignement de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise).

- Toutefois, il n'y a pas lieu de respecter ce recul (sauf pour les garages) :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.

- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des immeubles collectifs et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation pourront être implantés en limite du domaine public, sous réserve qu'ils soient intégrés dans une clôture maçonnée.

- Les piscines devront s'implanter à un minimum de 2 mètres de l'emprise de la voirie.

Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposées aux constructions et installations nouvelles.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les habitations individuelles
- 10 mètres à l'égout du toit pour les logements collectifs et les activités.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 10 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

ARTICLE AU N°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine. Les architectures importées (de type chalet en rondins) sont proscrites. Pour favoriser les bonnes pratiques, se référer au guide sur les constructions bois dans les Pyrénées Ariégeoises, coédité par le PNR et le CAUE de l'Ariège.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps et à faible impact environnemental (biosourcés, géosourcés).

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

Les ouvrages en saillie (tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures, etc.) devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Se reporter à la palette des couleurs en annexe.

Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles-canal de couleur traditionnelle non uniforme. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte rouge.

La pente des toitures se situera entre 25% et 35%, ou sur des pentes identiques aux constructions voisines. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction en respectant les paysages urbains et naturels environnants et notamment en veillant apporter un soin de composition à la 5ème façade dès qu'elle est visible depuis les reliefs environnants.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées de plusieurs essences différentes (au moins 3) et de variétés locales telles qu'indiquées en annexe 3 du présent règlement sera privilégiée. L'utilisation de clôture d'aspect panneaux en béton est interdite.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

Pour toutes autres constructions à usage d'équipements ou d'activités dont agricoles, pastorales ou forestiers : les panneaux photovoltaïques ainsi que leur structure doivent être de teinte gris sombre.

ARTICLE AU N°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces libres et plantations

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant, par exemple, des placettes plantées, des aires de jeux, des surlargeurs de voiries plantées...

Sur chaque unité foncière privative 20% des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes (voir palette végétale située en annexe du présent règlement).

ARTICLE AU N°6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées. La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite.

Il est exigé pour les habitations :

- 1 place de stationnement par logement social ;
- 2 places de stationnement pour les autres types de logement, en l'absence de contraintes techniques avérées.

La règle applicable aux activités sera celle de la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU N°7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 4 mètres

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

Il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules lors de la réalisation d'opération d'ensemble.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds d'opérer un demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

ARTICLE AU N°8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

▪ **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :

- Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
- Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
- La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ($>P_{20}$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10 l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare ($>P_{20}$) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AUI)

La zone à urbaniser est dite « zone AU ».

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (CU R.151-20)

- Le secteur **AUI** : correspond à du développement d'activités industrielles

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLU (chapitre 2 du présent règlement écrit) s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.

ARTICLE AUI N°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

✓ Constructions nouvelles autorisées	
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
⊘ Constructions nouvelles interdites	
⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
AUI	
DESTINATION / / Sous destination	
HABITATION	
Logements	✓*
Hébergements	⊘
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail (I)	⊘
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊘

Hôtels	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘
Cinémas	⊘
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⊘
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salles d'arts et de spectacles	⊘
Equipements sportifs	⊘
Lieux de cultes	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industries (2)	✓
Entrepôts (3)	✓
Bureaux	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘

- (4) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (5) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- (6) Pour rappel, **la sous-destination "entrepôt"** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
AUI	Logements	Sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées. Ces habitations doivent être incluses dans le volume des bâtiments d'activités auxquels elles sont liées, à minima sur la même unité foncière.

ARTICLE AUI N° 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

ARTICLE AUI N° 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Si la règle n'est pas précisée dans l'OAP, les portes de garages donnant sur voie doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'alignement. Pour les garages implantés sur des terrains jouxtant plusieurs voies publiques, le recul de 4 mètres par rapport à l'alignement ne sera imposé que pour la voie sur laquelle le garage s'ouvrira.

- Les autres constructions peuvent être implantées :

- . soit à l'alignement,
- . soit en retrait de l'alignement,

sans pouvoir être dans les deux cas à moins de 4 mètres de l'alignement de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise).

- Toutefois, il n'y a pas lieu de respecter ce recul (sauf pour les garages) :

- . lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- . lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.

- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des immeubles collectifs et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation pourront être implantés en limite du domaine public, sous réserve qu'ils soient intégrés dans une clôture maçonnée.

- Les piscines devront s'implanter à un minimum de 2 mètres de l'emprise de la voirie.

Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposées aux constructions et installations nouvelles.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

.

Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à :

- . 7 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les habitations individuelles
- . 15 mètres au faîtage pour les activités.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 10 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

ARTICLE AUI N°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine. Les architectures importées (de type chalet en rondins) sont proscrites. Pour favoriser les bonnes pratiques, se référer au guide sur les constructions bois dans les Pyrénées Ariégeoises, coédité par le PNR et le CAUE de l'Ariège.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps et à faible impact environnemental (biosourcés, géosourcés).

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

Les ouvrages en saillie (tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures, etc) devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Se reporter à la palette des couleurs en annexe.

Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles-canal de couleur traditionnelle non uniforme. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte rouge.

La pente des toitures se situera entre 25% et 35%, ou sur des pentes identiques aux constructions voisines. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction en respectant les paysages urbains et naturels environnants et notamment en veillant apporter un soin de composition à la 5ème façade dès qu'elle est visible depuis les reliefs environnants.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées de plusieurs essences différentes (au moins 3) et de variétés locales telles qu'indiquées en annexe 3 du présent règlement sera privilégiée. L'utilisation de clôture d'aspect panneaux en béton est interdite.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

Pour toutes autres constructions à usage d'équipements ou d'activités dont agricoles, pastorales ou forestiers : les panneaux photovoltaïques ainsi que leur structure doivent être de teinte gris sombre.

ARTICLE AUI N°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces libres et plantations

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant, par exemple, des placettes plantées, des aires de jeux, des surlargeurs de voiries plantées...

Sur chaque unité foncière privative 20% des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes (voir palette végétale située en annexe du présent règlement).

ARTICLE AUI N°6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées. La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite.

Il est exigé pour les habitations :

- 1 place de stationnement par logement social ;
- 2 places de stationnement pour les autres types de logement, en l'absence de contraintes techniques avérées.

La règle applicable aux activités sera celle de la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUI N°7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 4 mètres

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

Il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules lors de la réalisation d'opération d'ensemble.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds d'opérer un demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

ARTICLE AUI N°8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ($>P20$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare ($>P20$) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES 2AU

La zone à urbaniser est dite « zone AU ».

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (CU R.151-20)

- Le secteur **2AU** : correspond à des zones à urbanisation futures. Elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLU mais représentent des secteurs de projets si le développement de la commune nécessite leur mobilisation.

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLU (chapitre 2 du présent règlement écrit) s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.

ARTICLE 2AU N° 1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

	Constructions nouvelles autorisées	2AU
	Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
	Constructions nouvelles interdites	
	Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
DESTINATION / / Sous destination		
HABITATION		
Logements		
Hébergements		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail (I)		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle		
Hôtels		

Autres hébergements touristiques	⊗
Cinémas	⊗
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	⊗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⊗
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊗
Salles d'arts et de spectacles	⊗
Equipements sportifs	⊗
Lieux de cultes	⊗
Autres équipements recevant du public	⊗
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industries (2)	⊗
Entrepôts (3)	⊗
Bureaux	⊗
Centre de congrès et d'exposition	⊗
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	⊗
Exploitation forestière	⊗

(7) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

(8) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

(9) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU N° 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ARTICLE 2AU N° 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AU N°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

ARTICLE 2AU N°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AU N°6 : Stationnement

Non réglementé

ARTICLE 2AU N°7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

ARTICLE 2AU N°8 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone agricole (A) est constituée des espaces, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les installations agricoles y sont favorisées.

► **Zone A** // Zone agricole

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLU (chapitre 2 du présent règlement écrit) s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.

ARTICLE A N°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

✓ Constructions nouvelles autorisées	
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
⊘ Constructions nouvelles interdites	
⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
DESTINATION / / Sous destination	
HABITATION	
Logements	✓*
Hébergements	⊘
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail (1)	⊘
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊘

Hôtels	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘*
Cinémas	⊘
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salles d'arts et de spectacles	⊘
Equipements sportifs	⊘
Lieux de cultes	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industries (2)	⊘
Entrepôts (3)	⊘
Bureaux	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	✓*
Exploitation forestière	⊘

- (1) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (2) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- (3) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

Les **changements de destination** des bâtiments identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés sous réserve :

- Que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination,

- Que la nouvelle destination du bâtiment ne soit pas affectée à l'industrie (hors industrie de nature artisanale : menuisier, brasseur, ferronnier ...).

Dans l'ensemble des zones A, sous réserve que cela n'entrave pas l'activité agricole et pastorale :

- Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPRN.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiées dans le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont seuls autorisés, sous réserve de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites, et notamment de rupture d'une continuité écologique :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif dont la présence est indispensable pour la gestion du site ou de l'environnement (risques naturels...) ;
- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière ou à leur ouverture au public ;
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante ;
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - Dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière,
 - Et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point de la construction principale.

Les destinations et sous-destinations admises dans les zones A doivent respecter les conditions suivantes :

ZONES	SOUS-DESTINATIONS	CONDITIONS
A	Logements	La construction et l'aménagement de logements, sous conditions : - De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (notamment la nécessité d'une présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole significative et pérenne ; - Qu'ils soient distants de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées, - De ne pas dépasser 200 m² de surface plancher. Pourront être admises l'extension et la surélévation des logements existants à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement/hébergement, sous conditions : - De ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 200 m² de surface plancher ; - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière riveraine. Pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages...) aux logements neufs et existants, sans création de nouveau logement/hébergement, sous conditions : - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m de la construction principale ; - Que l'emprise au sol totale cumulée des annexes existantes à la date d'approbation du document et autorisées par le PLU ne dépasse pas 100 m² ; - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité agricole, pastorale ou forestière riveraine.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et d'utilité publique sous réserve de démontrer qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Exploitation agricole	Pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole (un site d'exploitation agricole devant s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des installations/bâtiments/constructions existants et futurs (à la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 10000 m². La construction, l'aménagement, l'extension et la surélévation de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...) sont autorisés, sous conditions :

ZONES	SOUS-DESTINATIONS	CONDITIONS
		▪ De démontrer leurs nécessités fonctionnelles et géographiques à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ou une exploitation agricole significative ou pérenne ; ▪ Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées, ou création d'exploitation ; • De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...).

ARTICLE A N°2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ARTICLE A N°3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le référentiel de limite correspond à l'axe central de la chaussée circulée. Pour toutes constructions :

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'alignement des routes à grande circulation,
- 35 mètres de l'alignement des routes départementales de 1ère catégorie,
- 15 mètres de l'alignement des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement).
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques et chemins d'exploitation.

L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimums imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existantes ;
- Pour des extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant ;
- Pour la prise en compte d'un passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière ;
- Pour le respect des préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité liées aux règlements de voirie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 3 mètres minimum. Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,

Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée :

- Pour les bâtiments agricoles (volume principal) : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (*Cette règle ne s'applique pas pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent*);
- Pour les constructions à usage d'habitation : soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère soit inférieure ou égale à la hauteur des bâtis mitoyens ;
- Pour les bâtiments annexes : 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés...).

Cas particuliers :

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

ARTICLE A N°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent. L'expression d'une architecture typique d'une autre région est interdite (colonnes grecques...).

Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant, n'interdisant pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien (ajout d'ouvertures, etc.).

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, caractéristiques de toiture...), sans pour autant respecter le rythme des ouvertures (ajout de fenêtres possible).

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Les dispositions présentées dans l'ARTICLE A n°4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au règlement graphique du PLU.

La restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doit se faire à l'identique des caractéristiques d'origines afin de garder la qualité architecturale et patrimoniale.

Les extensions et annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale existante.

Constructions à usage d'habitation

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture, y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres. Il s'agit de rechercher la continuité avec l'environnement, pour éviter des limites trop visibles et marquées. Dans un environnement végétal, la transparence de la clôture sera recherchée pour préserver les vues et rester discret.

La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,80 mètres. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes » (ne pas entraver l'écoulement).

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée.

Constructions à usage d'activité agricole

Les constructions doivent s'adapter à la pente du terrain naturel. Les contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sont prises en compte.

Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique creuse, etc.) doit être obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d'un bardage de bois ou métallique en teinte mate et sombre. Les plaques translucides permettant l'éclairage du bâtiment sont autorisées.

Les projets architecturaux ayant pour but de favoriser le développement des énergies renouvelables sont autorisés sous réserves qu'ils s'intègrent à l'environnement du site, et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

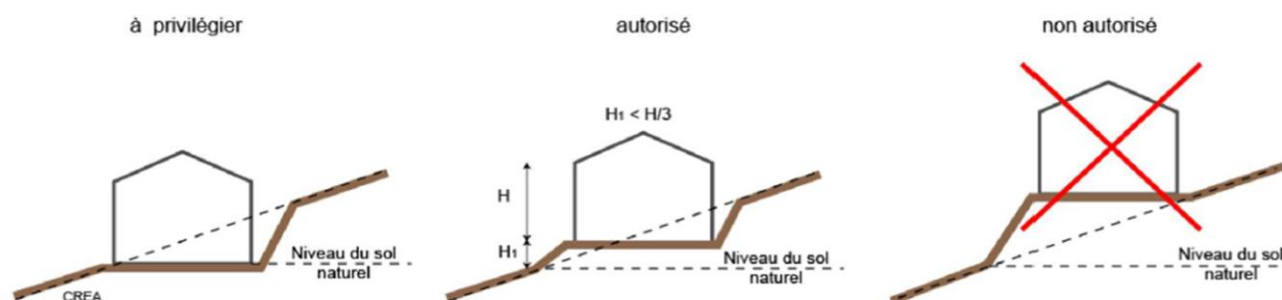
Les constructions devront avoir au moins deux façades fermées.

Terrassements et exhaussements

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.



La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement venant réduire l'impact visuel du talus.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs de parpaings doivent être recouverts.

Performance énergétique et environnementale des constructions

Pour toutes nouvelles constructions (usage d'habitation, usage agricole), sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

Les projets photovoltaïques compatibles avec l'activité agricole sont autorisés selon les conditions fixées par le document-cadre mentionné à l'article L111-29 du code de l'urbanisme.

Eclairage extérieur :

Pour les nouvelles opérations d'aménagement, les éclairages dits « basse consommation » seront privilégiés. Ces éclairages devraient être de température "chaude" (> 2700°K).

Les émissions lumineuses nocturnes seront réduites le plus possible. Pour ce faire, il s'agira d'éviter d'éclairer en direction des espaces nécessaires aux continuités écologiques ainsi que les surfaces en eau (cours d'eau, plans d'eau, zones humides).

ARTICLE A N°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces boisés classés (EBC)

Les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits (*cf Article L.113-1 et suivant du code de l'urbanisme*).

Espaces libres et plantations :

L'autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'une plantation ou d'un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l'ouvrage ou à la réalisation de l'aménagement. Les végétaux d'essences locales seront favorisés. Les techniques de génie végétal seront encouragées.

ARTICLE A N°6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées. La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite.

ARTICLE A N°7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets et aux besoins de l'opération future.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 4 mètres. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Conseil départemental.

Pour les opérations présentant une façade de plus de 100 mètres donnant sur une voie départementale, il est autorisé un accès véhicule tous les 100 mètres.

Pour tous les autres terrains, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds d'opérer un demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

ARTICLE A N°8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES Atvb

La zone agricole (A) est constituée des espaces, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les installations agricoles y sont favorisées.

- Zone **ATVB** // Zone agricole identifiée au sein de la Trame Verte et Bleue. L'objectif consiste notamment à maintenir un équilibre entre poursuite des activités agricoles et préservation de la biodiversité et dans laquelle l'évolution des constructions existantes peut être admise.

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLU (chapitre 2 du présent règlement écrit) s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.

ARTICLE Atvb N°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

✓ Constructions nouvelles autorisées	
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
⊘ Constructions nouvelles interdites	
⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
DESTINATION / / Sous destination	
HABITATION	
Logements	⊘*
Hébergements	⊘
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail (I)	⊘
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘

Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtels	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘
Cinémas	⊘
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salles d'arts et de spectacles	⊘
Equipements sportifs	⊘
Lieux de cultes	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industries (2)	⊘
Entrepôts (3)	⊘
Bureaux	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	✓*
Exploitation forestière	⊘

- (4) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (5) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- (6) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

Dans l'ensemble des zones Atvb, sous réserve que cela n'entrave pas l'activité agricole et pastorale et ne porte pas atteinte aux continuités écologiques :

- Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPRN.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiées dans le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont seuls autorisés, sous réserve de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites, et notamment de rupture d'une continuité écologique :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif dont la présence est indispensable pour la gestion du site ou de l'environnement (risques naturels...) ;
- Les constructions liées aux « exploitations agricoles » devront s'intégrer et de prendre en compte les enjeux environnementaux et/ou paysagers, et devront respecter des principes de compacité, avec une limitation de l'emprise au sol cumulée des installations, en veillant à une intégration paysagère et architecturale. Leur positionnement devra résulter d'une justification de la localisation de ces constructions au regard de l'activité.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière ou à leur ouverture au public ;
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante ;
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - Dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière,
 - Et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point de la construction principale.

Les destinations et sous-destinations admises dans les zones Atvb doivent respecter les conditions suivantes :

ZONES	SOUS-DESTINATIONS	CONDITIONS
Atvb	Logements	Pourront être admises l'extension et la surélévation des logements existants à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement/hébergement, sous conditions : - De ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien et neuf) maximum de 150 m² de surface plancher ; - De démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate (enjeu TVB) ;

ZONES	SOUS-DESTINATIONS	CONDITIONS
		- De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière riveraine. Pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages...) aux logements neufs et existants, sans création de nouveau logement/hébergement, sous conditions : - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale ; - Que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 50 m² ; - De démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate (enjeu TVB) ; - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité agricole, pastorale ou forestière riveraine.
Atvb	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sont admises les installations les autres équipements recevant du public sous réserve : • De démontrer qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Atvb	Exploitations agricoles	Pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole (un site d'exploitation agricole devant s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des installations/bâtiments/constructions existants et futurs (à la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 5000 m². La construction, l'aménagement, l'extension et la surélévation de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...), sous conditions : - De démontrer leurs nécessités fonctionnelles et géographiques à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ou une exploitation agricole significative ou pérenne ; - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 50 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées, ou création d'exploitation ; - De démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate (enjeu TVB) ; - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...).

ARTICLE Atvb N°2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

ARTICLE Atvb N°3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le référentiel de limite correspond à l'axe central de la chaussée circulée. Pour toutes constructions :

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'alignement des routes à grande circulation,
- 35 mètres de l'alignement des routes départementales de 1ère catégorie,
- 15 mètres de l'alignement des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement).
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques et chemins d'exploitation.

L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimums imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existantes ;
- Pour des extensions/création de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant ;
- Pour la prise en compte d'un passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière ;
- Pour le respect des préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité liées aux règlements de voirie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 3 mètres minimum. Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,

Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée :

- Pour les bâtiments agricoles (volume principal) : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (*Cette règle ne s'applique pas pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent*);
- Pour les constructions à usage d'habitation : soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère soit inférieure ou égale à la hauteur des bâtis mitoyens ;
- Pour les bâtiments annexes : 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés...).

Cas particuliers :

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

ARTICLE Atvb N°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent. L'expression d'une architecture typique d'une autre région est interdite (colonnes grecques...).

Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant, n'interdisant pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien (ajout d'ouvertures, etc.).

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, caractéristiques de toiture...), sans pour autant respecter le rythme des ouvertures (ajout de fenêtres possible).

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Les dispositions présentées dans l'ARTICLE A n°4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au règlement graphique du PLU.

La restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doit se faire à l'identique des caractéristiques d'origines afin de garder la qualité architecturale et patrimoniale.

Les extensions et annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale existante.

Constructions à usage d'habitation

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

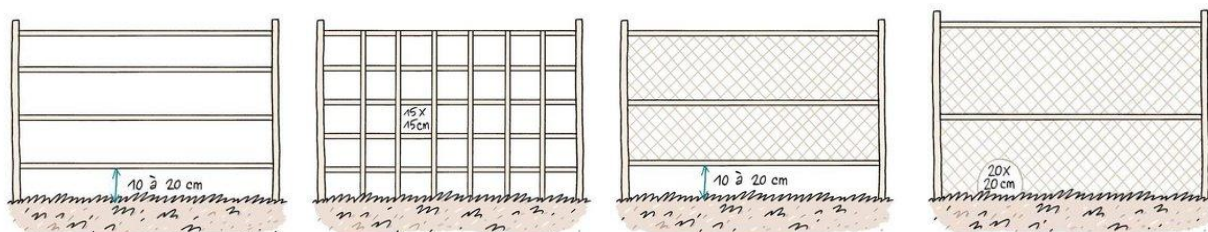
La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Clôtures

Pour la zone Atvb et les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (cf. document graphique), les clôtures sont autorisées sous réserve de permettre le passage de la petite faune (hérissons...) avec, par exemple, des haies végétales, des grillages avec des mailles suffisamment larges (15 centimètres par exemple), des césures dans les murs pleins...



Exemple de clôture perméable, source : Bruxelles Environnement

La totalité des éléments de clôture, y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres. Il s'agit de rechercher la continuité avec l'environnement, pour éviter des limites trop visibles et marquées. Dans un environnement végétal, la transparence de la clôture sera recherchée pour préserver les vues et rester discret.

La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,80 mètres. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes » (ne pas entraver l'écoulement).

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée.

Constructions à usage d'activité agricole et forestière

Les constructions doivent s'adapter à la pente du terrain naturel. Les contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sont prises en compte.

Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique creuse, etc.) doit être obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d'un bardage de bois ou métallique en teinte mate et sombre. Les plaques translucides permettant l'éclairage du bâtiment sont autorisées.

Les projets architecturaux ayant pour but de favoriser le développement des énergies renouvelables sont autorisés sous réserves qu'ils s'intègrent à l'environnement du site, et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

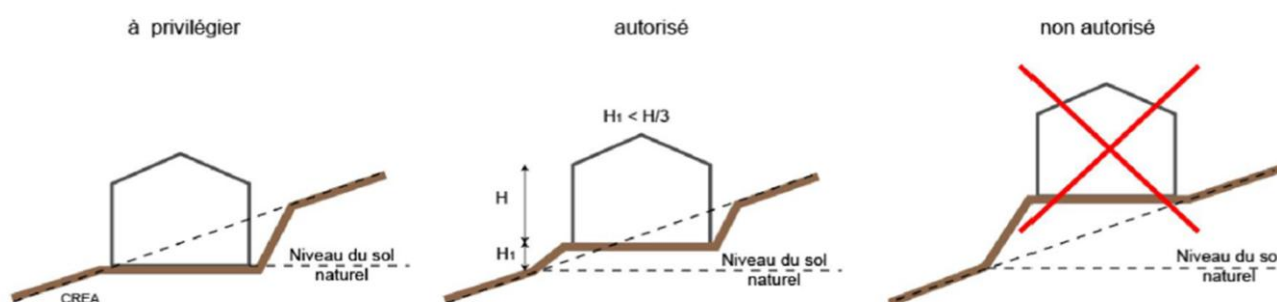
Les constructions devront avoir au moins deux façades fermées.

Terrassements et exhaussements

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.



La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement venant réduire l'impact visuel du talus.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs de parpaings doivent être recouverts.

Performance énergétique et environnementale des constructions

Pour toutes nouvelles constructions (usage d'habitation, usage agricole), sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Dans les zones Atvb, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'il s'agisse d'un projet d'agrivoltaïsme, en démontrant clairement la réalité de synergie de fonctionnement entre la production photovoltaïque et la production agricole ;
- et qu'une étude agronomique du sol conclue à une très faible productivité du parcellaire concerné ;
- et que le projet soit réversible (remise en état du terrain après la durée d'exploitation).

Eclairage extérieur :

Pour les nouvelles opérations d'aménagement, les éclairages dits « basse consommation » seront privilégiés. Ces éclairages devraient être de température "chaude" (> 2700°K).

Les émissions lumineuses nocturnes seront réduites le plus possible. Pour ce faire, il s'agira d'éviter d'éclairer en direction des espaces nécessaires aux continuités écologiques ainsi que les surfaces en eau (cours d'eau, plans d'eau, zones humides).

ARTICLE Atvb N°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces boisés classés (EBC)

Les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits (*cf Article L.113-1 et suivant du code de l'urbanisme*).

Espaces libres et plantations :

L'autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'une plantation ou d'un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l'ouvrage ou à la réalisation de l'aménagement. Les végétaux d'essences locales seront favorisés. Les techniques de génie végétal seront encouragées.

ARTICLE Atvb N°6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées. La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite.

ARTICLE Atvb N°7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets et aux besoins de l'opération future.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 4 mètres. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Conseil départemental.

Pour les opérations présentant une façade de plus de 100 mètres donnant sur une voie départementale, il est autorisé un accès véhicule tous les 100 mètres.

Pour tous les autres terrains, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds d'opérer un demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation

- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

ARTICLE Atvb N°8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet**. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'événement dimensionnant ($>P_{20}$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare ($>P_{20}$) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

La zone naturelle (N) est constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation.

Sur la commune, elle est constituée de deux zones :

- Zone N // Zone Naturelle

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLU (chapitre 2 du présent règlement écrit) s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.

ARTICLE N n°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

✓ Constructions nouvelles autorisées	
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
⊘ Constructions nouvelles interdites	
⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
DESTINATION / / Sous destination	
HABITATION	
Logements	✓*
Hébergements	⊘
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail (1)	⊘
Restauration	⊘

Commerce de gros	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtels	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘*
Cinémas	⊘
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salles d'arts et de spectacles	⊘
Equipements sportifs	⊘
Lieux de cultes	⊘
Autres équipements recevant du public	✓*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industries (2)	⊘
Entrepôts (3)	⊘
Bureaux	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	✓*
Exploitation forestière	✓*

- (1) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (2) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- (3) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

Les **changements de destination** des bâtiments identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés sous réserve :

- Que ce changement ne compromette pas l'activité agricole, forestière ou pastorale, ou la qualité paysagère du site,
- Que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination,
- Que la nouvelle destination du bâtiment ne soit pas affectée à l'industrie (hors industrie de nature artisanale : menuisier, ferronnier...).

Dans l'ensemble des zones N, sous réserve que cela n'entrave pas la fonctionnalité écologique du milieu et permette le passage de la faune à proximité immédiate :

- Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement des PPR
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité pastorale ou forestière.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiées dans le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Sont, seuls, autorisés, sous réserve de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites, et notamment de rupture d'une continuité écologique :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation ;
- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière ou à leur ouverture au public ;
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite de 70m² supplémentaire par rapport à la surface du bâtiment lors de l'approbation du PLU.;
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière, par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point de la construction principale.

Les destinations et sous-destinations admises dans les zones N doivent respecter les conditions suivantes :

ZONES	SOUS-DESTINATIONS	CONDITIONS
N	Logements	Sont admises les constructions de logements sous réserve : - o De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole, pastorale ou forestière pérenne ou en développement, - o D'avoir les logements distants de 100 m maximum de tout point du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées, - o De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, - o De ne pas excéder 150 m² de surface de plancher totale par unité foncière. Sont admises les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLU à condition : - o Que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 150m² par unité foncière ; - o Et, si l'habitation n'est pas nécessaire à une exploitation, que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages...) aux logements neufs et existants, sans création de nouveau logement/hébergement, sous conditions : - o Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale ; - o Que l'emprise au sol totale cumulée des annexes existantes à la date d'approbation du document et autorisées par le PLU ne dépasse pas 100 m² ; - o De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité agricole, pastorale ou forestière riveraine.
	Autres hébergements touristiques	L'existence d'hébergements touristiques est autorisée dans la mesure où cela résulte d'un Changement de Destination d'une construction existante. Cette démarche doit faire l'objet d'une demande en mairie. De plus, ces installations devront être compatibles avec l'activité agricole de par leur implantation (ne pas gêner l'activité agricole) et ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sont admises les constructions d'équipements collectifs sous réserve de démontrer qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ZONES	SOUS-DESTINATIONS	CONDITIONS
	Autres équipements recevant du public	Sont admises les installations les autres équipements recevant du public sous réserve : de démontrer qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Exploitation agricole	Sont admises la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation , installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) nécessaires à une activité agricole, pastorale ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, agrivoltaïsme...), sous réserve : - o De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole ou forestière, - o D'être localisés à une distance maximale de 100 m de tout point du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées, - o De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.

ARTICLE N n°2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ARTICLE N n°3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le référentiel de limite correspond à l'axe central de la chaussée circulée. Pour toutes constructions :

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'alignement des routes à grande circulation,
- 35 mètres de l'alignement des routes départementales de 1ère catégorie,
- 15 mètres de l'alignement des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement).
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques et chemins d'exploitation.

L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimums imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existantes ;
- Pour des extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant ;

- Pour la prise en compte d'un passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière ;
- Pour le respect des préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité liées aux règlements de voirie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 3 mètres minimum. Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,

Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

Hauteur des constructions

Dans l'ensemble des zones indicées N, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée :

- Pour **toutes constructions à usage d'habitation** : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour **tous bâtiments des exploitations forestières** : 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour **tous bâtiments annexes non liées à l'activité forestière** : 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Emprise au sol des constructions

A l'exception des cas renseignés ci-dessous, l'emprise au sol des constructions est non règlementée.

SOUS-DESTINATION	HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE (EN METRES)
Logements	Les constructions à usages d'habitation et d'hébergement touristiques ne pourront pas excéder 150m ² d'emprise au sol
Autres hébergements touristiques	

ARTICLE N n°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent. L'expression d'une architecture typique d'une autre région est interdite (colonnes grecques...).

Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant, n'interdisant pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien (ajout d'ouvertures, etc.).

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, caractéristiques de toiture...), sans pour autant respecter le rythme des ouvertures (ajout de fenêtres possible).

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Les dispositions présentées dans l'ARTICLE N n°4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au règlement graphique du PLU.

La restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doit se faire à l'identique des caractéristiques d'origines afin de garder la qualité architecturale et patrimoniale.

Les extensions et annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale existante.

Constructions à usage d'habitation

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,80 mètres. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes » (ne pas entraver l'écoulement).

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée.

Constructions à usage d'activité agricole

Les constructions doivent s'adapter à la pente du terrain naturel. Les contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sont prises en compte.

Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique creuse, etc.) doit être obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d'un bardage de bois ou métallique en teinte mate et sombre. Les plaques translucides permettant l'éclairage du bâtiment sont autorisées.

Les projets architecturaux ayant pour but de favoriser le développement des énergies renouvelables sont autorisés sous réserves qu'ils s'intègrent à l'environnement du site, et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

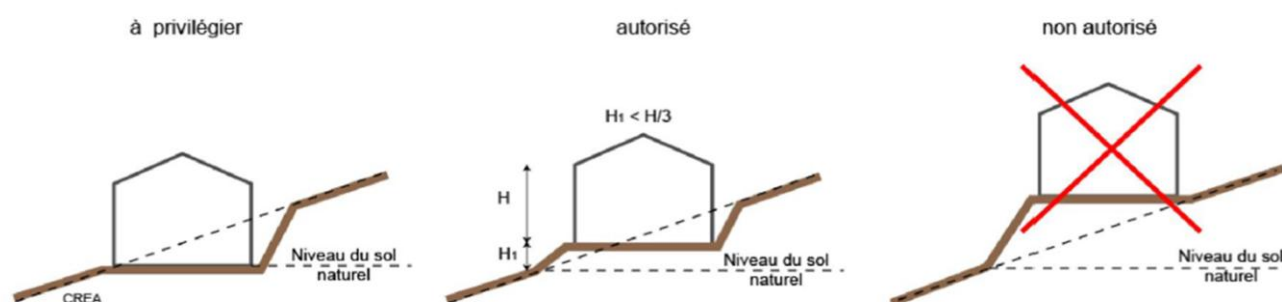
Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Terrassements et exhaussements

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limité.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.



La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement venant réduire l'impact visuel du talus.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs de parpaings doivent être recouverts.

Performance énergétique et environnementale des constructions

Pour toutes nouvelles constructions (usage d'habitation, usage agricole), sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

Les projets photovoltaïques compatibles avec l'activité agricole sont autorisés selon les conditions fixées par le document-cadre mentionné à l'article L111-29 du code de l'urbanisme.

Eclairage extérieur :

Pour les nouvelles opérations d'aménagement, les éclairages dits « basse consommation » seront privilégiés. Ces éclairages devraient être de température "chaude" (> 2700°K).

Les émissions lumineuses nocturnes seront réduites le plus possible. Pour ce faire, il s'agira d'éviter d'éclairer en direction des espaces nécessaires aux continuités écologiques ainsi que les surfaces en eau (cours d'eau, plans d'eau, zones humides).

ARTICLE N n°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces boisés classés (EBC)

Les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits (*cf Article L.113-1 et suivant du code de l'urbanisme*).

Espaces libres et plantations :

L'autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'une plantation ou d'un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l'ouvrage ou à la réalisation de l'aménagement. Les végétaux d'essences locales seront favorisés. Les techniques de génie végétal seront encouragées.

ARTICLE N n°6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf

impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées. La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite.

ARTICLE N n°7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets et aux besoins de l'opération future.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 4 mètres. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Conseil départemental.

Pour les opérations présentant une façade de plus de 100 mètres donnant sur une voie départementale, il est autorisé un accès véhicule tous les 100 mètres.

Pour tous les autres terrains, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds d'opérer un demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

ARTICLE N n°8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet**. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'événement dimensionnant ($>P20$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare ($>P20$) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES Ntvb

La zone naturelle (N) est constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation.

- **Zone Ntvb // None naturelle associée à la Trame Verte et Bleue**, dont l'objectif consiste notamment à maintenir un équilibre entre poursuite des activités forestières et pastorale, et préservation de la biodiversité et dans laquelle l'évolution des constructions existantes peut être admis.

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLU (chapitre 2 du présent règlement écrit) s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.

ARTICLE Ntvb n°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

✓ Constructions nouvelles autorisées	
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
⊘ Constructions nouvelles interdites	
⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
DESTINATION / / Sous destination	
Logements	⊘*
Hébergements	⊘
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail (I)	⊘
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊘

Hôtels	⊗
Autres hébergements touristiques	⊗
Cinémas	⊗
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	⊗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⊗
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊗
Salles d'arts et de spectacles	⊗
Equipements sportifs	⊗
Lieux de cultes	⊗
Autres équipements recevant du public	⊗
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industries (2)	⊗
Entrepôts (3)	⊗
Bureaux	⊗
Centre de congrès et d'exposition	⊗
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	⊗
Exploitation forestière	⊗

- (4) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (5) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- (6) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Les **changements de destination** des bâtiments identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés sous réserve :

- Que ce changement ne compromette pas l'activité agricole, forestière ou pastorale, ou la qualité paysagère du site,
- Que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination,
- Que la nouvelle destination du bâtiment ne soit pas affectée à l'industrie (hors industrie de nature artisanale : menuisier, ferronnier...).

Dans l'ensemble des zones Ntvb, sous réserve que cela n'entrave pas la fonctionnalité écologique du milieu et permette le passage de la faune à proximité immédiate :

- Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement des PPR
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité pastorale ou forestière.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiées dans le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Sont, seuls, autorisés, sous réserve de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites, et notamment de rupture d'une continuité écologique :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation ;
- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière ou à leur ouverture au public ;
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite de 70m² supplémentaire par rapport à la surface du bâtiment lors de l'approbation du PLU.;
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière, par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point de la construction principale.

Les destinations et sous-destinations admises dans les zones N doivent respecter les conditions suivantes :

ZONE	SOUS-DESTINATIONS	CONDITIONS
Ntvb	Logements	Sont admises les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLU à condition : ○ Que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 150m² par unité foncière ; ○ Et, si l'habitation n'est pas nécessaire à une exploitation, que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Sont admises les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : ○ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 60 m² ○ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.
	Exploitations agricoles	Sont admises l'évolution (extension et annexes) des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) nécessaires à une activité agricole, pastorale ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...) existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

ARTICLE Ntvb n°2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ARTICLE Ntvb n°3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le référentiel de limite correspond à l'axe central de la chaussée circulée. Pour toutes constructions :

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'alignement des routes à grande circulation,
- 35 mètres de l'alignement des routes départementales de 1ère catégorie,
- 15 mètres de l'alignement des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement).
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques et chemins d'exploitation.

L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimums imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existantes ;
- Pour des extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant ;
- Pour la prise en compte d'un passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière ;
- Pour le respect des préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité liées aux règlements de voirie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 3 mètres minimum. Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,

Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

Hauteur des constructions

Dans l'ensemble des zones indicées N, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée :

- Pour **toutes constructions à usage d'habitation** : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour **tous bâtiments des exploitations forestières** : 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour **tous bâtiments annexes non liées à l'activité forestière** : 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Emprise au sol des constructions

A l'exception des cas renseignés ci-dessous, l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

SOUS-DESTINATION	HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE (EN METRES)
Logements	Les constructions à usages d'habitation ne pourront pas excéder 150m ² d'emprise au sol

ARTICLE Ntvb n°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent. L'expression d'une architecture typique d'une autre région est interdite (colonnes grecques...).

Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant, n'interdisant pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien (ajout d'ouvertures, etc.).

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, caractéristiques de toiture...), sans pour autant respecter le rythme des ouvertures (ajout de fenêtres possible).

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Les dispositions présentées dans l'ARTICLE Ntvb n°4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au règlement graphique du PLU.

La restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doit se faire à l'identique des caractéristiques d'origines afin de garder la qualité architecturale et patrimoniale.

Les extensions et annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale existante.

Constructions à usage d'habitation

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

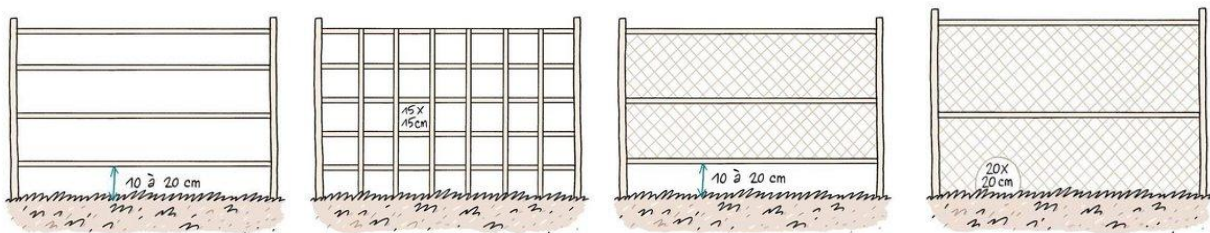
La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Clôtures

La zone Ntvb et les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (cf. document graphique), les clôtures sont autorisées sous réserve de permettre le passage de la petite faune (hérissons...) avec, par exemple, des haies végétales, des grillages avec des mailles suffisamment larges (15 centimètres par exemple), des césures dans les murs pleins... L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée.



Exemple de clôture perméable, source : Bruxelles Environnement

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,80 mètres. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes » (ne pas entraver l'écoulement).

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée.

Constructions à usage d'activité agricole

Les constructions doivent s'adapter à la pente du terrain naturel. Les contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sont prises en compte.

Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique creuse, etc.) doit être obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d'un bardage de bois ou métallique en teinte mate et sombre. Les plaques translucides permettant l'éclairage du bâtiment sont autorisées.

Les projets architecturaux ayant pour but de favoriser le développement des énergies renouvelables sont autorisés sous réserves qu'ils s'intègrent à l'environnement du site, et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

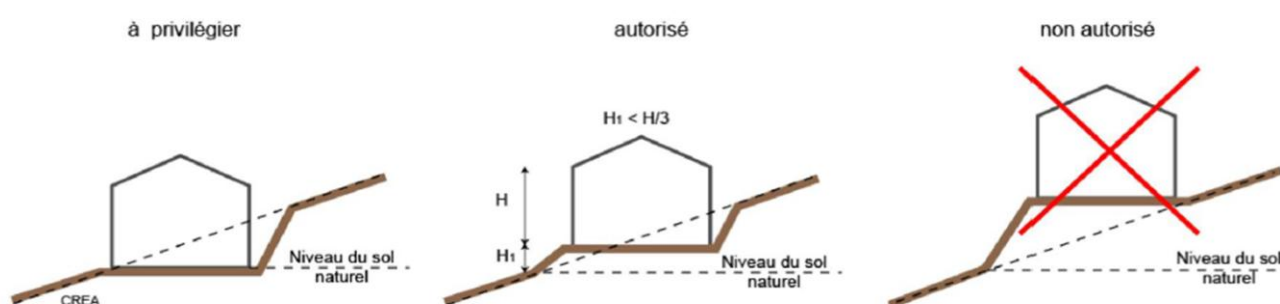
Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Terrassements et exhaussements

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.



La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement venant réduire l'impact visuel du talus.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs de parpaings doivent être recouverts.

Performance énergétique et environnementale des constructions

Dans les zones Ntvp, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'il s'agisse d'un projet d'agrivoltaïsme, en démontrant clairement la réalité de synergie de fonctionnement entre la production photovoltaïque et la production agricole ;
- et qu'une étude agronomique du sol conclue à une très faible productivité du parcellaire concerné ;
- et que le projet soit réversible (remise en état du terrain après la durée d'exploitation).

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions (prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public, privilégier les formes générales simples et rectangulaires)

Eclairage extérieur :

Pour les nouvelles opérations d'aménagement, les éclairages dits « basse consommation » seront privilégiés. Ces éclairages devraient être de température "chaude" (> 2700°K).

Les émissions lumineuses nocturnes seront réduites le plus possible. Pour ce faire, il s'agira d'éviter d'éclairer en direction des espaces nécessaires aux continuités écologiques ainsi que les surfaces en eau (cours d'eau, plans d'eau, zones humides).

ARTICLE Ntvb n°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Espaces boisés classés (EBC)

Les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits (*cf Article L.113-1 et suivant du code de l'urbanisme*).

Espaces libres et plantations :

L'autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'une plantation ou d'un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l'ouvrage ou à la réalisation de l'aménagement. Les végétaux d'essences locales seront favorisés. Les techniques de génie végétal seront encouragées.

ARTICLE Ntvb n°6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées. La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite.

ARTICLE Ntvb n°7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets et aux besoins de l'opération future.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 4 mètres. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Conseil départemental.

Pour les opérations présentant une façade de plus de 100 mètres donnant sur une voie départementale, il est autorisé un accès véhicule tous les 100 mètres.

Pour tous les autres terrains, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds d'opérer un demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

ARTICLE Ntvb n°8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ($>P_{20}$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.

n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».
--	---	--

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonné enduit ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (Nenr)

La zone naturelle (N) est constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation.

- Zone Nenr // Zone Naturelle mobilisable pour la production d'Energie renouvelable

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLU (chapitre 2 du présent règlement écrit) s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.

ARTICLE Nenr n°1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

	Constructions nouvelles autorisées	N
	Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)	
	Constructions nouvelles interdites	
	Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)	
DESTINATION / / Sous destination		
HABITATION		
Logements		
Hébergements		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail (1)		
Restauration		
Commerce de gros		

Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊗
Hôtels	⊗
Autres hébergements touristiques	⊗
Cinémas	⊗
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	⊗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊗
Salles d'arts et de spectacles	⊗
Equipements sportifs	⊗
Lieux de cultes	⊗
Autres équipements recevant du public	⊗
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industries (2)	⊗
Entrepôts (3)	⊗
Bureaux	⊗
Centre de congrès et d'exposition	⊗
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	✓*
Exploitation forestière	⊗

- (7) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (8) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- (9) Pour rappel, **la sous-destination «entrepôt»** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Conditions

Dans l'ensemble des zones N, sous réserve que cela n'entrave pas la fonctionnalité écologique du milieu et permette le passage de la faune à proximité immédiate :

- Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPRN
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité pastorale ou forestière.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiées dans le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont, seuls, autorisés, sous réserve de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites, et notamment de rupture d'une continuité écologique :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation ;
- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière ou à leur ouverture au public ;
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite de 70m² supplémentaire par rapport à la surface du bâtiment lors de l'approbation du PLU.;
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière, par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point de la construction principale.

Les destinations et sous-destinations admises dans les zones N doivent respecter les conditions suivantes :

ZONES	CONDITIONS	
Nenr	Sont admises les constructions d' équipements collectifs sous réserve de démontrer qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
	L'implantation d'équipements dédiés à la production d'énergies renouvelables est conditionnée au respect des critères de l'Article 1 de l'Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergies photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), modifié par arrêté du 5 juillet 2024. A savoir :	
	Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas

ZONES	CONDITIONS	
	Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.
	Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements & laquo ; béton & raquo ; < 1 m2, sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m2/ kWc
	Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
	Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable
	Les installations agrivoltaïques telles que définies à l' article L. 314-36 du code de l'énergie peuvent ne pas correspondre à certaines des caractéristiques techniques mentionnées dans le tableau ci-dessus, dès lors qu'elles permettent de satisfaire aux conditions du décret 2023-1408 pris pour l'application du 6° du III de l' article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.	

ARTICLE Nenr n°2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ARTICLE Nenr n°3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Les constructions nécessaires à la production d'ENR et à la gestion du site de production ne doivent pas dépasser 10 mètres.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Nenr n°4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent. L'expression d'une architecture typique d'une autre région est interdite (colonnes grecques...).

Les ouvrages techniques des constructions (transformateurs, groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, caractéristiques de toiture...), sans pour autant respecter le rythme des ouvertures (ajout de fenêtres possible).

Les dispositions présentées dans l'ARTICLE Nenr n°4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination

Sans objet dans ces zones

Constructions à usage d'habitation

Façades

Sans objet dans ces zones

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,80 mètres. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes » (ne pas entraver l'écoulement).

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales (dont la liste est présentée en annexe 3 du présent règlement écrit) sera privilégiée.

Constructions à usage d'activité agricole

Les constructions doivent s'adapter à la pente du terrain naturel. Les contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sont prises en compte.

Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique creuse, etc.) doit être obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d'un bardage de bois ou métallique en teinte mate et sombre. Les plaques translucides permettant l'éclairage du bâtiment sont autorisées.

Les projets architecturaux ayant pour but de favoriser le développement des énergies renouvelables sont autorisés sous réserves qu'ils s'intègrent à l'environnement du site, et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

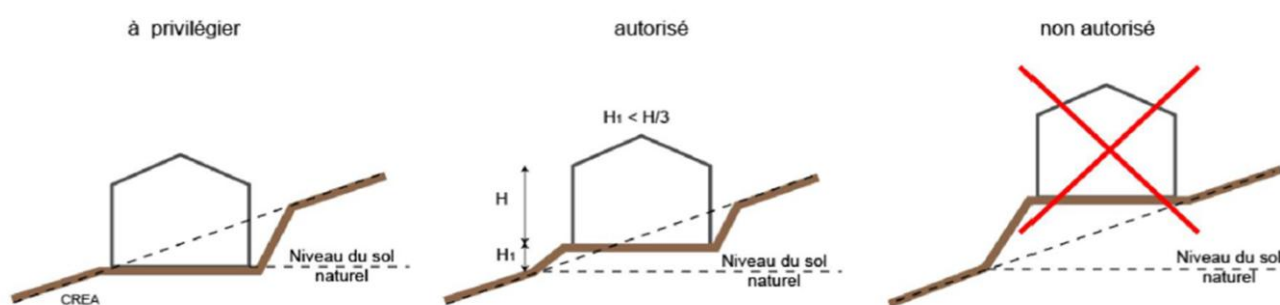
Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Terrassements et exhaussements

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.



La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement venant réduire l'impact visuel du talus.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs de parpaings doivent être recouverts.

Performance énergétique et environnementale des constructions

Pour toutes nouvelles constructions (usage d'habitation, usage agricole), sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- 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, micro-éoliennes, etc.
- les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Les projets photovoltaïques compatibles avec l'activité agricole sont autorisés selon les conditions fixées par le document-cadre mentionné à l'article L111-29 du code de l'urbanisme.

Eclairage extérieur :

Pour les nouvelles opérations d'aménagement, les éclairages dits « basse consommation » seront privilégiés. Ces éclairages devraient être de température "chaude" (> 2700°K).

Les émissions lumineuses nocturnes seront réduites le plus possible. Pour ce faire, il s'agira d'éviter d'éclairer en direction des espaces nécessaires aux continuités écologiques ainsi que les surfaces en eau (cours d'eau, plans d'eau, zones humides).

ARTICLE Nenr n°5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

L'insertion paysagère des projets ENR est capitale pour la durabilité des projets.

Espaces boisés classés (EBC)

Les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits (*cf Article L.113-1 et suivant du code de l'urbanisme*).

Espaces libres et plantations :

L'autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'une plantation ou d'un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l'ouvrage ou à la réalisation de l'aménagement. Les végétaux d'essences locales seront favorisés. Les techniques de génie végétal seront encouragées.

ARTICLE Nenr n°6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées. La plantation d'arbres de haute tige pour l'ombrage des parkings (au minimum 1 arbre pour 4 places) est prescrite.

ARTICLE Nenr n°7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets et aux besoins de l'opération future.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 4 mètres. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

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

Pour tous les autres terrains, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds d'opérer un demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

ARTICLE Nenr n°8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement intercommunal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, 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 sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ($>P_{20}$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.

n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».
--	---	--

Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Collecte des déchets

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonné enduit ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie, pour cette dernière la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Lexique

ACCES

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès.

ACTIVITE AGRICOLE :

• Éléments de définition

→ **Article L311-1 : (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 ».

ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa....

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 (k), R.421-20 et R.421-23 (f)*) 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux 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 préalable de travaux : 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.

AGRIVOLTAÏSME

Opération consistant à installer une centrale photovoltaïque au-dessus de cultures agricoles ou d'élevages en respectant des distances et orientations spécifiques pour maximiser les synergies entre la production d'énergie et l'activité agricole.

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Une installation ne pourra pas être considérée comme agrivoltaïque si elle :

- Porte une atteinte substantielle à l'un de ces services, ou une atteinte limitée à deux de ces services ;
- Ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- N'est pas réversible.

Exemples d'installations agrivoltaïques :



ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. 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.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

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. 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.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers...) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « Industrie ».

AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BUREAUX

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même 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 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- 1) 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
- 2) 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.

→ Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

CINEMAS

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines : administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

EAUX PLUVIALES

Eau provenant des précipitations atmosphériques et qui ne s'est pas encore chargée de substances solubles provenant de la terre.

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.

ENTREPÔTS

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

ESPACES LIBRES

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

ESSENCES 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.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

EQUIPEMENTS SPORTIFS

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

EXPLOITATIONS AGRICOLES

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination Logement.

EXPLOITATIONS FORESTIERES

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXTENSION / SURELEVATION

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

FAÇADE

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

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.

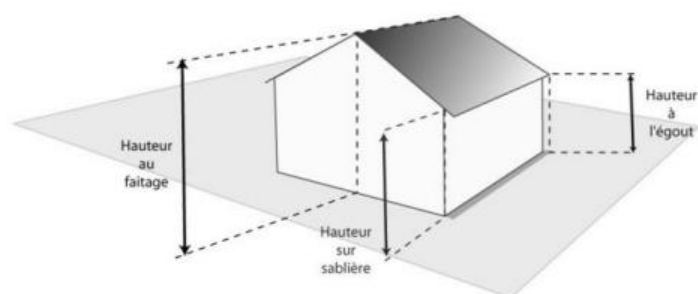
HABITATION

Destination regroupant les sous-destination « Logement » et « Hébergement ».

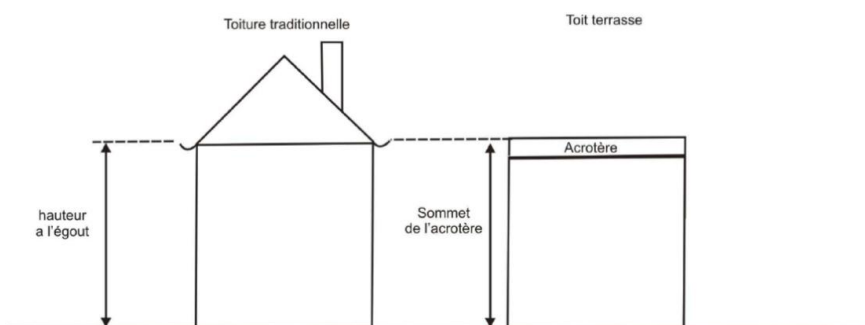
HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le

plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



◀ Illustration de la règle /
schéma pédagogique
sans valeur réglementaire



◀ Illustration de la règle /
schéma pédagogique
sans valeur réglementaire

HEBERGEMENTS

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.

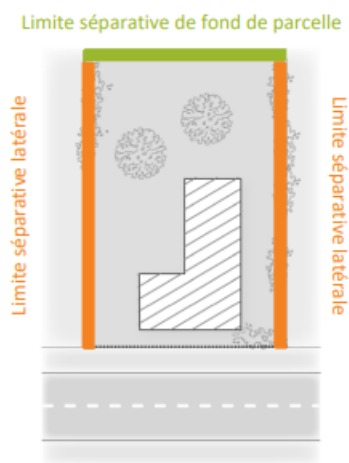
HOTELS

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

INDUSTRIES

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

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

◀ Illustration de la règle /
schéma pédagogique
sans valeur réglementaire

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.

LOGEMENT

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 ;
- les immeubles d'habitat collectifs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

Autres éléments de définition

→ Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Un logement* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

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

« **La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

→ Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Tout logement* doit :**

a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

LOGEMENTS

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

NOUE

En hydrologie, le terme désigne un fossé large, peu profond, souvent enherbé, susceptible de stocker les eaux de ruissellement.

PLACE DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m (longueur) x 2,50 m (largeur).

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

RIPISYLVE

Formation végétale qui se développe sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones). Elle est constituée de peuplements particuliers du fait de la présence d'eau pendant des périodes plus ou moins longues (saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes plus en hauteur, chênes pédonculés, charmes sur le haut des berges). On distingue : le boisement de berge (généralement géré dans le cadre des programmes d'entretien des rivières) situé à proximité immédiate du lit mineur, et la forêt alluviale qui s'étend plus largement dans le lit majeur.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

SURFACE DE PLANCHER

→ Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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.

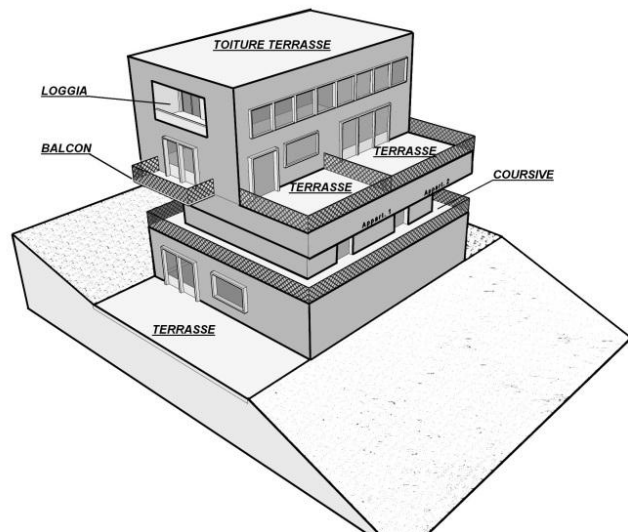
→ Article L112-1 (Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1)

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'État 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.

- **NOTION DE PLANCHER :** Surface de planchers, quelle que soit leur nature (béton, bois, terre battue, graviers etc.) et à tous les niveaux de constructions.

Elle comprend :

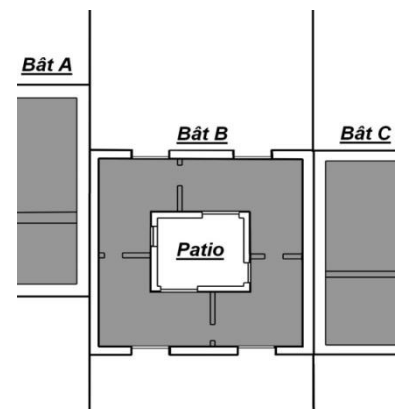
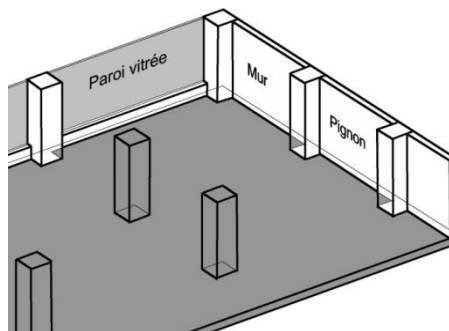
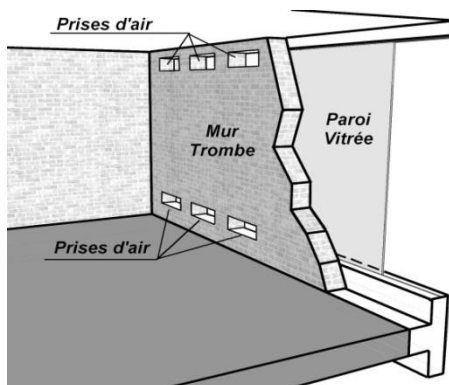
- ▶ Rez-de-chaussée et étages,
- ▶ Niveaux intermédiaires,
- ▶ Mezzanines,
- ▶ Combles, aménageables ou non,
- ▶ Sous-sols, aménageables ou non.



- **NOTION DE « CLOS ET COUVERT » :** Toute construction ou élément de construction, doté :

- ▶ d'un système de fermeture installé à demeure,
- ▶ d'une grille ou d'un dispositif amovible.

- **NOTION DE « NU EXTERIEUR » :** Surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction. L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée, comme les isolations thermiques.



- **NOTION DE « FAÇADE » :** Ensemble des murs et parois de pourtour (pignons inclus).

SURFACE ET VOLUME HABITABLES

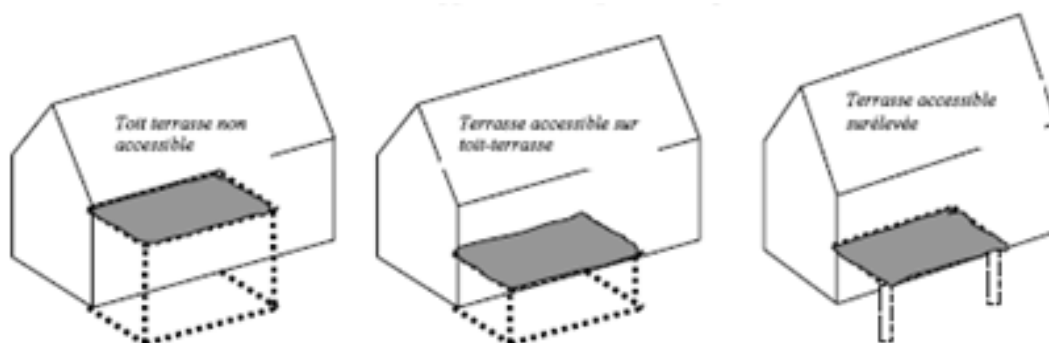
→ Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

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



▲ Toit terrasse non accessible

▲ Terrasse accessible sur sous-terrasse

▲ Terrasse accessible surélevée

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 OU 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.

Annexes

ANNEXE 1 – DIMENSIONNEMENT POUR LA SECURITE INCENDIE



SERVICE DÉPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS
DE L'ARIÈGE

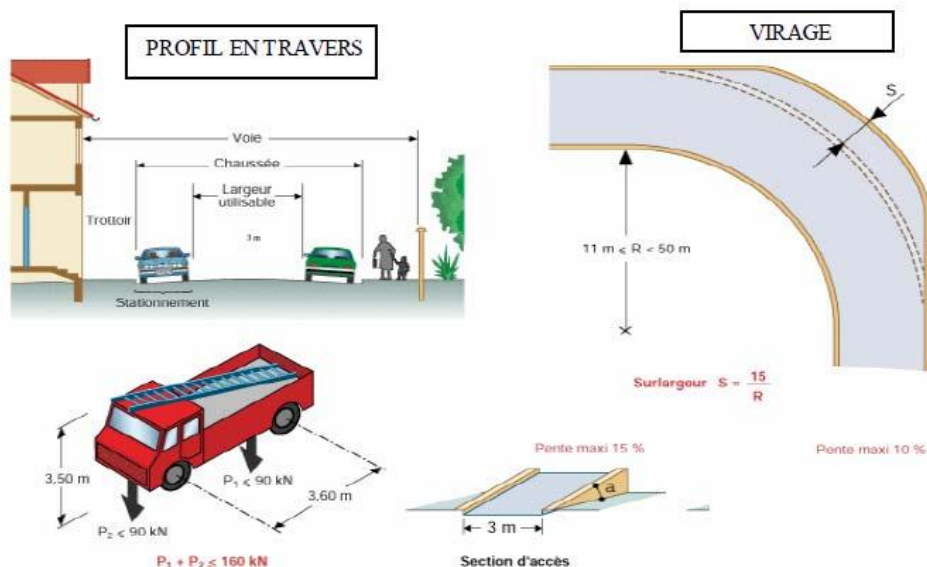
++

GROUPEMENT DES SERVICES OPÉRATIONNELS
SERVICE PRÉVISION - SIG

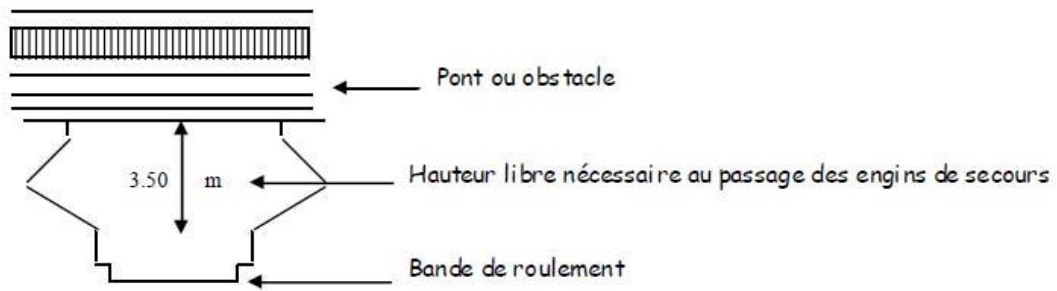
CARACTERISTIQUE D'UNE VOIE ENGIN

VOIE UTILISABLE PAR LES ENGINS DES
SERVICES DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE
L'INCENDIE

Largeur minimum	3 m (bandes réservées au stationnement exclues)
Résistance	Calculée pour un véhicule de 130 kilo newtons (dont 40 kN sur l'essieu Avant et 90 kN sur l'essieu Arrière, ceux-ci étant distants de 4.50 m).
Rayon intérieur minimum	11 mètres
Sur largeur dans les virages de rayon intérieur < 50 m	$S, \text{ (en mètres)} = \frac{15}{R \text{ (en mètres)}}$
Hauteur libre minimum	3.50 m
Pente	Inférieur à 15 %
Aire de retournement	Pour toute voie en impasse de longueur supérieure à 50 mètres

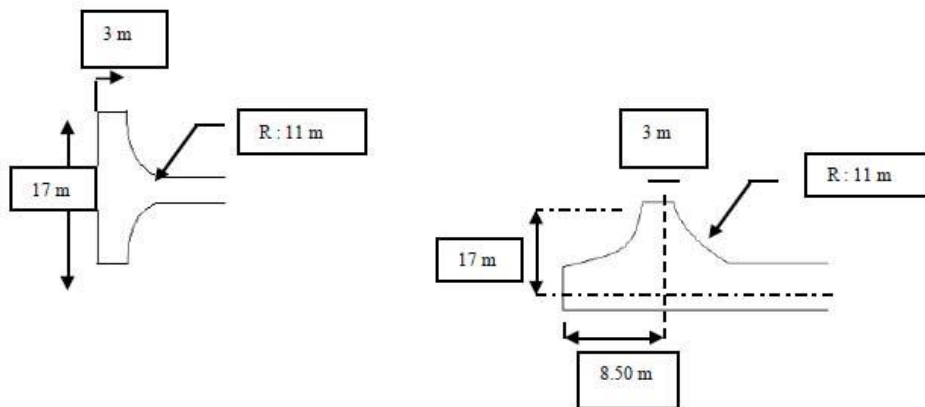


HAUTEUR LIBRE



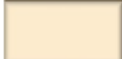
AIRES DE RETOURNEMENT

(Cotes données, bandes de stationnement exclues)

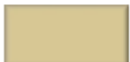
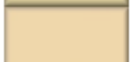
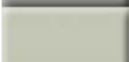
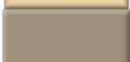
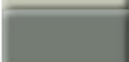
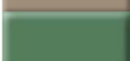
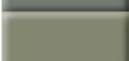
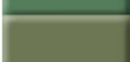
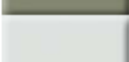
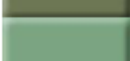
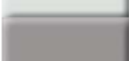
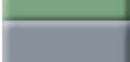
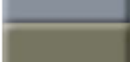
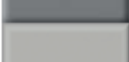
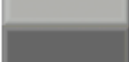
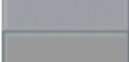
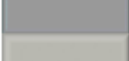
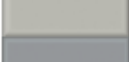
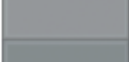


ANNEXE 2 – PALETTE DE COULEUR

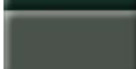
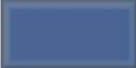
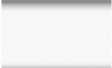
Les couleurs des enduits :

RAL 1013	
RAL 1014	
RAL 1015	

Les couleurs des façades pour les bâtiments d'activités :

RAL 1000		RAL 7030	
RAL 1014		RAL 7032	
RAL 1019		RAL 7033	
RAL 6011		RAL 7034	
RAL 6013		RAL 7035	
RAL 6021		RAL 7036	
RAL 7001		RAL 7037	
RAL 7002		RAL 7038	
RAL 7003		RAL 7039	
RAL 7004		RAL 7040	
RAL 7006		RAL 7042	
RAL 7009		RAL 7044	
RAL 7010		RAL 7045	
RAL 7022		RAL 7046	
RAL 7023		RAL 7047	

Les couleurs des éléments ponctuels :

	Fenêtres et volets		Portes		Grilles	
Gris-jaune	RAL 1013		RAL 8012		RAL 8012	
	RAL 1015		RAL 8015		RAL 8015	
Gris-vert	RAL 7032		RAL 6011		RAL 6005	
	RAL 9002		RAL 6021		RAL 7009	
	RAL 6019					
	RAL 6034					
Gris-bleu	RAL 7001		RAL 5014		RAL 7011	
	RAL 7035		RAL 5023		RAL 7012	
	RAL 9003		RAL 5024		RAL 7015	

ANNEXE 3 – PALETTE VEGETALE

La liste des essences préconisées lors de plantations de haies ou d'alignements (CAUE de l'Ariège) est présente ci-après.

ARBRES TIGES (plus de 15m)

ESSENCES LOCALES	SOL ARGILEUX HUMIDE	SOL ARGILEUX SAIN	SOL LÉGER	SOL ACIDE	SOL CALCAIRE	SOL SEC	SOL FRAIS
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	X	XX	X	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)		XX	X		XX		XX
Merisier (<i>Prunus avium</i>)		XX	XX	X	XX	X	XX
Tilleul des bois (<i>Tilia cordata</i>)	X	XX	XX	X	XX		XX
Frêne (<i>Fraxinus excelsior</i>)	X	XX	X	X	XX		XX
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)		X	XX	XX		X	XX
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	XX	XX	X	X	X		XX
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)		XX	XX	XX	X	XX	X
Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)		XX	XX	XX	XX	X	XX
Noyer (<i>Juglans regia</i>)		XX	XX		XX	X	XX
Aulne (<i>Alnus glutinosa</i>)	XX		X	X	X		XX
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)		XX	XX	XX		X	X
Sorbier domestique (<i>Sorbus domestica</i>)		XX	X		XX	X	XX
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)		X	XX		XX	XX	
Bouleau (<i>Betula verrucosa</i>)	X	X	XX	XX		X	XX
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	XX	XX	X	X	X	XX	

ARBRES TIGES (moins de 15m), utilisables également en cépées :

ESSENCES LOCALES	SOL ARGILEUX HUMIDE	SOL ARGILEUX SAIN	SOL LÉGER	SOL ACIDE	SOL CALCAIRE	SOL SEC	SOL FRAIS
Cerisier de Ste Lucie (<i>Prunus malaheb</i>)		XX	X		XX	XX	
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	X	XX		X	XX		XX
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)		X	X		XX	XX	X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)		XX	X		XX	X	XX
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	X	XX	XX	X		X	XX
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)		XX	X	X	XX		XX
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)		XX	XX		XX		XX
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	XX	XX	X	X	XX		XX

CHOIX DE VEGETAUX POUR HAIES (essences locales) : ARBUSTES

ESSENCES LOCALES	SOL ARGILEUX HUMIDE	SOL ARGILEUX SAIN	SOL LÉGER	SOL ACIDE	SOL CALCAIRE	SOL SEC	SOL FRAIS
Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)		X	XX		XX	XX	
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)	XX	XX	X	XX		X	XX
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)		XX	XX	X	XX	XX	X
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)			X	X	XX		XX
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	XX	XX	X	X	XX	X	XX
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)		XX	X		XX	XX	
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	X	XX	XX	X	XX		XX
Framboisier (<i>Rubus idaeus</i>)		XX	X	XX		X	XX
Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)		X	XX	XX		XX	
Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)	X	XX			XX	X	XX
Groseiller sauvage (<i>Ribes alpinum</i>)	X	XX			XX		XX
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)		XX	XX	XX		X	XX
Laurier noble (<i>Laurus nobilis</i>) Sauf montagne		XX	X		XX	X	XX
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	X	XX	XX	X	XX		XX
Troène (<i>Ligustrum vulgre</i>)		XX	XX	X	XX	X	XX
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)		XX	X		XX	XX	XX
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	XX	X	XX	XX	X	XX	X
Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)		XX	X	X	XX	X	XX

ARBUSTES A FLEURS

(à rajouter dans le choix précédent
pour les haies en milieu urbain)

ESSENCES LOCALES	SOL ARGILEUX HUMIDE	SOL ARGILEUX SAIN	SOL LÉGER	SOL ACIDE	SOL CALCAIRE	SOL SEC	SOL FRAIS
Arbre de Judée (<i>Cercis siliquastrum</i>)		XX	XX	X	XX	XX	X
Epine vinette de Juliana (<i>Berberis julianae</i>)		XX	X	X	X	XX	X
Cotoneaster franchetti		XX	X	X	X	X	XX
Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)		XX	X		XX	X	XX
Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)	X	XX	X	X	XX	XX	XX
Seringat (<i>Philadelphus coronarius</i>)		XX	X	X	X	X	XX
Deutzia (<i>divers hybrides</i>)	X	X		XX	X	X	XX

ANNEXE 4 – LISTE ER

Numéro de l'emplacement réservé	LIBELLE	Destinataire
1	Elargissement de l'Avenue Marcel Pagnol	Commune
2	Elargissement de l'Avenue Alfred de Musset	Commune
3	Elargissement de l'impasse Pablo Neruda	Commune
4	Elargissement du chemin des Arbichous	Commune
5	Création d'une voie de désenclavement au Bousquet	Commune
6	Elargissement du chemin de Montgauch	Commune
7	Elargissement du chemin du Bousquet de l'allée du Bousquet	Commune
8	Elargissement du chemin de la Ferme du Bousquet	Commune
9	Elargissement de l'impasse Nungesser et Coli	Commune
10	Prolongement de l'allée des Tilleuls	Commune
11	Création d'un parking au cimetière	Commune
12	Accès cimetière Avenue René Plaisant	Commune
13	Elargissement du chemin des Lauriguières	Commune
14	Elargissement du chemin de Séros	Commune
15	Ilot Sous-Préfecture : création d'un cheminement piéton	Commune
16	Ilot Sous-Préfecture : création d'un cheminement piéton	Commune
17	Création d'une voie entre la place des Palmiers et la rue des jardins	Commune
18	Création d'un parking	Commune
19	Elargissement du chemin de Nougué	Commune
20	Elargissement de la route de Saudech et amélioration du carrefour	Commune
21	Création d'un accès à la Citadelle	Commune
22	Création d'un parking à l'allée (ER sur les Berges)	Commune
23	Ilot Tivoli création d'un cheminement piéton	Commune
24	Création d'un cheminement piétons rive droite du Salat	Commune
25	Création d'un parking à l'Arial	Commune
26	Création d'un chemin piéton rive gauche du Salat	Commune
27	Création de la déviation de la RD 117 ; liaison Saint-Girons / Saint-Lizier	Département
28	Extension parking	Commune
30	Création d'un stationnement (ER30)	Commune
31	Création d'un stationnement et voirie (ER 31)	Commune



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com