

Département de l'Ariège

Commune de **LA TOUR DU CRIEU**

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



3.1. Règlement

PLU approuvé le 09 12 2021

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	1
LEXIQUE	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
ZONE U.....	15
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	15
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	16
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
ZONE AU	25
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	25
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	26
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	31
ZONE AUL.....	34
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	34
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	34
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
ZONE AUX0.....	39
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	39
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	39
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39

ZONE AU0.....	41
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	41
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	41
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	42
ZONE A.....	43
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	43
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	47
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	54
ZONE N.....	55
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	55
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	57
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	61

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

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

Demeurent notamment applicables :

- Les articles L.111-6 à L.111-8, L.111-11, L.111-15, L.111-16 à L.111-17, L.111-23, L.424-1, R.111-2, R.111-4, R.111-21 et R.111-22, R.111-23, R.111-25 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- Les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie ;
- L'article L.111-3 du code rural qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul entre des bâtiments agricoles et les constructions de tiers.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines de type « U » correspondent :
 - soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
 - soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
- Les zones à urbaniser de type AU (habitat), AUL (loisirs) et AUX (activités) correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, ou selon un phasage particulier explicité dans le règlement ou les OAP.

Les zones AU0 correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ultérieurement, et nécessiteront pour cela une modification ou une révision du PLU.

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

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

Autres informations identifiées par le PLU

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en

sont bénéficiaires (voir l'article 5 qui suit).

- **Les éléments de paysage et sites** à protéger, conserver ou à mettre en valeur en application du Code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux les concernant et susceptibles de les modifier sont soumis à déclaration préalable voire à permis de démolir pour une construction. (Voir article 6 qui suit).
- **Les bâtiments** admis à changer de destination du fait de leur intérêt architectural ou patrimonial. (Article L.151-11-2° du code de l'urb.).
- **Les itinéraires classés** qui sont protégés au titre du code de l'urbanisme. (Voir l'article 8 qui suit).
- **Les espaces boisés classés** (EBC) à conserver, à protéger ou à mettre en valeur, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer à tout type de boisement (bois, forêts, parcs, arbres isolés, alignements...).

Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement est interdit. Certaines coupes et abattages sont soumis à déclaration.

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

- **Les STECAL** (Zones de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) qui sont exceptionnellement mis en place par le PLU conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Ces STECAL sont instaurés dans le zone Atvb pour permettre l'évolution de deux activités isolées, d'une station d'épuration et d'un cimetière. Les dispositions réglementaires, mises en place, précisent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

4 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les différents types d'occupation du sol sont réglementés selon les destinations listées aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme :

Les destinations de constructions sont :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des zones secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- Pour la destination " Exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière
- Pour la destination " Habitation " : logement, hébergement
- Pour la destination " Commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination " Equipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination " Autres activités des zones secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Selon l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, il est rappelé que :

- Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.
- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

5 – EMPLACEMENTS RESERVES

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

aménagements projetés sur le territoire communal.

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

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

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

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

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

6 – IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Le règlement du PLU identifie et localise des sites ou des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément au Code de l'Urbanisme, ***il est précisé que toute intervention sur les éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la commune.*** Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou

collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces sites.

Les éléments ou sites identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, correspondent à :

- Des formations végétales : haies, alignements, boisements associés aux cours d'eau, arbres isolés
- Des milieux naturels liés à la présence de l'eau : mares ou zones humides.

Les prescriptions du PLU permettent la protection de ces éléments tout en autorisant l'évolution : exploitation, entretien et gestion des espaces ou éléments identifiés, extension, surélévation, aménagement.... des constructions existantes.

Ces sites peuvent éventuellement faire l'objet d'un accès au public à condition que la fréquentation qui en résulte ne menace pas leur qualité naturelle et environnementale.

7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau – Mouvement de terrain »

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 02 juin 2005, document joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Dans toute zone inondable, les installations, constructions, ouvrages et aménagements de quelle que nature que ce soit, peuvent être soumis à des prescriptions particulières (limitation des extensions, hauteur de plancher, implantation...) conformément à l'application du règlement du PPRN.

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

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

Le GR 78, chemin de Saint Jacques de Compostelle du Piémont Pyrénéen, inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée est représenté sur le zonage du PLU en tant qu'un itinéraire classé au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

La Municipalité a fait ce choix afin d'afficher sa volonté de conserver, même s'il est modifié, cet itinéraire.

En complément, une série d'autres circuits VTT et de randonnée utilisés par de nombreux usagers (promeneurs, randonneurs, cyclistes, cavaliers, vététistes...) ont également été classés au titre de cet article du code de l'urbanisme.

Cette mesure témoigne du souhait de maintenir le réseau de chemins qui irriguent le territoire et constituent autant d'itinéraires de découverte de la commune et plus largement de ce secteur de l'agglomération.

9 – PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES AFFECTÉES PAR LE BRUIT

La commune est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre affectées par le bruit du 13 mai 2013 et qui concerne la RN20 et la RD119.

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

10 - ZONE DE PROTECTION LE LONG DES ROUTES A GRANDE CIRCULATION

La RD 119 est classée route à grande circulation.

En l'absence d'étude spécifique dérogatoire, l'article L111-6 du code de l'urbanisme, interdit l'implantation des constructions ou installations dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles

sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

11 – PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

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

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

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

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

12 – AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

13- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MARGES DE REcul OU DE RETRAIT

Pour chaque zone ou secteur, le règlement peut préciser les conditions d'alignement ou de recul ou de retrait des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.

Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou projetées. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (les plus proches de la voie ou de l'emprise publique).

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :

- Tout ou partie des balcons, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, sans dépasser 1 mètre de profondeur,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, sans dépasser 1 mètre de profondeur,
- Les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée
- Les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines,
- Les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

14 – AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS

Conformément au code de l'urbanisme modifié en application de la loi de transition énergétique, « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

15 - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

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

On en distingue deux catégories différentes :

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

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront être compatibles avec ces Servitudes d'Utilité Publique gérées par TIGF.

16 – ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

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

17 - EXTENSION OU SURELEVATION D'UNE CONSTRUCTION NE RESPECTANT PAS LES REGLES GENERALES DU REGLEMENT

L'extension ou la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales du règlement sont autorisées à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces opérations pourront être réalisées en référence aux caractéristiques du bâtiment existant dans une recherche d'harmonie du projet global : distance d'implantation par rapport à la limite des emprises publiques ou des voies, distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur et emprise au sol de la construction, pente et aspect des toitures.

18 - RESTAURATION D'UN BATIMENT ET RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

La restauration d'un bâtiment, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans sont autorisées, dès lors que le bâtiment a été édifié régulièrement. La restauration est possible sous réserve d'un intérêt architectural ou patrimonial, dans le respect des principales caractéristiques du bâtiment.

Cette disposition s'applique quelle que soit la zone concernée excepté si le sinistre a pour cause une inondation : dans ce cas, la reconstruction de logements n'est pas autorisée.

Ces opérations devront être réalisées en référence aux caractéristiques du bâtiment existant : distance d'implantation par rapport à la limite des emprises publiques ou des voies, distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur et emprise au sol de la construction, pente et aspect des toitures.

19 – ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Conformément aux dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, et aux textes pris pour son application, l'ensemble de la chaîne des déplacements devra être accessible à l'ensemble des personnes handicapées au 1^{er} janvier 2015. Cela entend que la voirie, les transports, les logements et les établissements recevant du public sont concernés.

La loi a élargi la notion du handicap à l'ensemble des personnes à mobilité réduite concernées par une limitation d'activité ou par une restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne, en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive, d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les annexes autorisées par le règlement d'une zone sont toujours les annexes des constructions situées dans la zone concernée, et non dans la zone voisine.

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

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

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq destinations et 21 sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations.

La transformation d'une annexe en habitation, ou la réhabilitation d'une ruine, ne sont pas des changements de destination, mais des créations nouvelles.

En zone urbaine, le changement de destination est autorisé de fait. En zone A, et le cas échéant en zone N, le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage. Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont conditionnées à l'avis de la CDPENAF.

CIZI : La cartographie des zones inondables de l'ex-région Midi-Pyrénées a été réalisée, au début des années 2000. Elle vise principalement à informer les citoyens et les décideurs sur le risque d'inondation.

Dans la zone inondable de la CIZI et en l'absence de plan de prévention des risques approuvé, le document de référence des services de l'Etat pour l'évaluation du risque inondation et l'élaboration des PPRi énonce les principes de maîtrise de l'urbanisation à appliquer.

Ce document de référence est joint aux annexes du PLU.

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

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

Destination : La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue (articles L.151-27 et L.151-28). La destination et sous-destination des locaux accessoires suit celle des locaux principaux (article L.151-29).

Il est précisé que le changement de sous-destination au sein d'une même destination n'est pas, à lui seul, soumis à autorisation d'urbanisme.

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

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

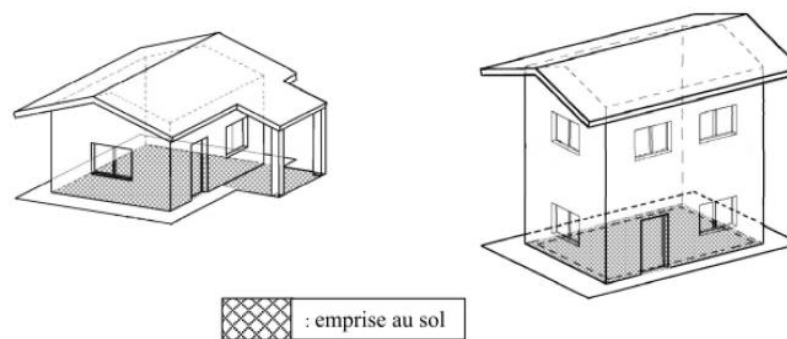
Egout du toit : Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture.

Emplacements réservés (ER) : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être

délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

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

- Des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.



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

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

(accotements, trottoirs, fossés, talus).

Essence locale : Végétations spécifiques adaptées au climat et à la nature des sols. Ces plantations sont privilégiées lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

Exploitation agricole : 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.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Dans la perspective d'une diversification des revenus agricoles, sont notamment considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- L'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- Les terrains de camping soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement.

Espaces de pleine terre : ils correspondent aux espaces libres non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de

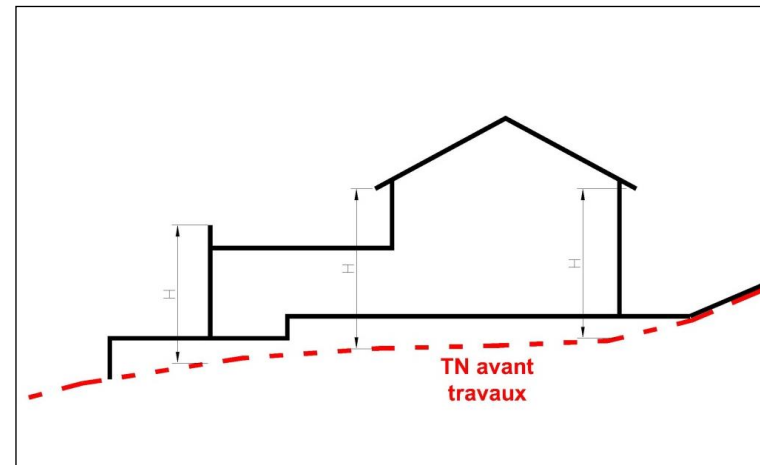
jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

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

Hauteur d'une construction

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

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



Hauteur hors-tout : elle se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, du pied des constructions jusqu'à leur point le plus haut.

Implantation des constructions par rapport aux voies : Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur

statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées, les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

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

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

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

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

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

Reconstruction après sinistre : La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans dès lors que le bâtiment initial avait été régulièrement édifié et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique notamment au regard des dispositions d'un PPRN.

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

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

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade.

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

L'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de 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 ;

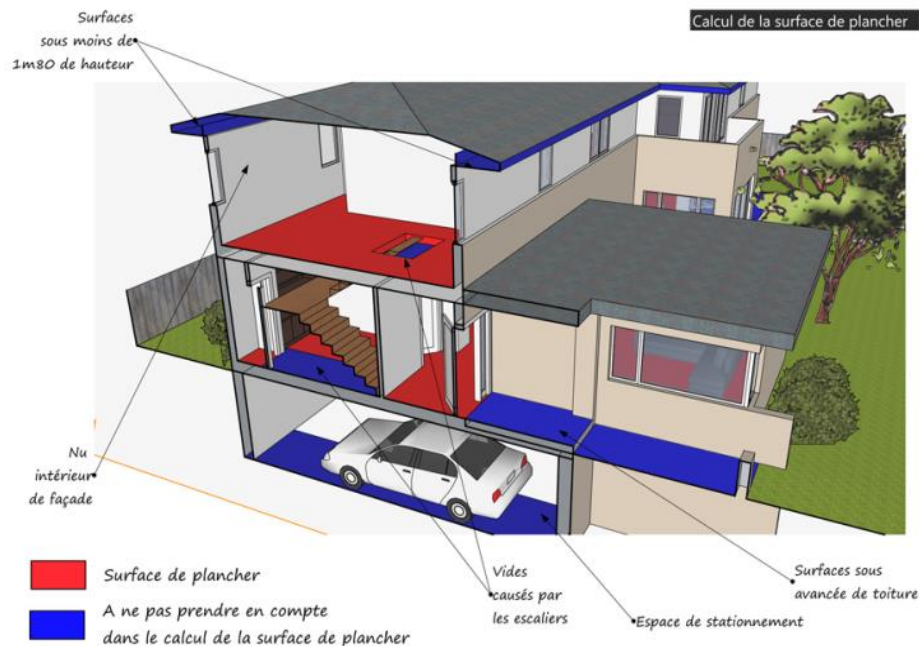
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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 ».



Unité foncière : Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant

à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie de desserte des lots : Voie à partir de laquelle sont effectivement aménagés les accès des futures constructions.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les sous-sols et demi-sous-sols excepté pour le hameau de Lasserre
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les constructions, activités et affectations des sols peu compatibles avec la destination principale d'habitat de la zone ou susceptibles de dévaloriser son image :
 - Gravières
 - Dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets
 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation
 - Parcs résidentiels de loisirs
 - Terrains aménagés de camping et de caravanning
 - Habitations légères de loisirs, habitations légères
 - Stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés
 - Terrains de sports motorisés

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

■ Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa et UL

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition de répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les travaux d'extension des installations classées sont autorisés à condition de réduire les nuisances existantes.
- Les constructions et extensions des constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce de détail, d'activités de service ou de bureau sont autorisées à condition de ne pas occasionner de gêne sur l'espace public ou de nuisance incompatible avec la vie courante des habitants et les milieux environnants.
- Les constructions à destination d'Artisanat, de Bureau, Commerce de détail et activités de service à l'exclusion des services de santé, sont limitées à 500 m² de surface de plancher
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone (piscines, terrasses ...)
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère.

■ Dans le secteur UL

- seules sont autorisées :
 - les extensions et les annexes des habitations existantes
 - les constructions légères à usage de loisir et de jardinage, ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher
 - les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif

■ **Dans le périmètre identifié à « Ramounic » comme secteur d'équipements publics :**

- Seules sont autorisées les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

■ **Dans les terrains du quartier des Consuls identifiés comme secteur de jardins familiaux à protéger (art. L121-53 CU) :**

- Seules sont autorisées les constructions d'annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, et liées à l'activité de jardinage.

■ **Dans le secteur UBa :**

- Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au développement de l'activité du SMDEA, Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement.

■ **A l'intérieur des zones à risques du PPR (zone hachurée sur le plan de zonage) :**

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles joint aux « Servitudes d'utilité publique » du PLU. Les pétitionnaires concernés doivent se reporter au zonage du PPR pour identifier le classement qui concerne leur terrain (zone rouge ou bleue) et consulter le règlement du PPR correspondant.

■ **A l'intérieur des secteurs archéologiques**

- Toute demande d'autorisation d'occupation du sol est autorisée sous réserve de l'obtention préalable de l'aval des services de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les cinémas sont autorisés sous réserve que leur projet d'implantation soit validé par la communauté de communes dans le cadre d'un diagnostic spécifique.

En cas d'opération d'aménagement de plus de 20 logements, au moins 20% des logements ou des lots réalisés seront affectés à la production de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessite des entrées séparées entre activités et logements.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les modes d'implantations des constructions ainsi que les tolérances accordées dans les marges de recul ou de retrait doivent se conformer aux dispositions générales du présent règlement.

B1-1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumis à cet article.

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, du pied de la construction jusqu'à l'égout du toit (niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère).

■ **Zone UA**

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder :

- Au village de La Tour : 9 m, sans dépasser 3 niveaux (R+2)
- Au hameau de Lasserre : 8 m, sans dépasser 3 niveaux (R+2)

■ **Zones UB, UBa, UL**

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder 7 m, sans dépasser 2 niveaux (R+1)

■ **Des hauteurs différentes sont admises pour permettre :**

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant ;

Afin de maintenir l'ordonnancement existant d'une rue présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions adjacentes pourra être refusée ;

La reconstruction à l'identique d'une construction détruite depuis moins de 10 ans : voir dispositions générales p.7

B1-2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain. CES = Emprise au sol de la construction / superficie du terrain.

■ **Habitation, équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé

■ **Autres destinations :**

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

B1-3 : RECLS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumis à cet article.

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

■ **Zone UA**

Au village de La Tour, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des emprises publiques ou des voies existantes ou projetées.

Au hameau de Lasserre, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des emprises publiques et des voies, ou avec le même recul que les constructions voisines.

■ **Zone UB**

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins :

- 20 m de l'alignement de la RD 119,
- 10 m de l'alignement de la RD 129,
- 10 m de l'alignement du chemin de Lasserre sud au hameau de Lasserre
- 5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées,
- 2 mètres de l'emprise des voies piétonnes, des voies secondaires fermées à la circulation générale, ou des jardins publics

■ **Des implantations différentes sont admises pour permettre :**

- L'implantation des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et des garages à l'alignement de la voie,
- L'implantation des bassins de piscines en recul d'au moins 2 mètres,
- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant,
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite depuis moins de 10 ans

B1-4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUTRES LIMITES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

■ **Zone UA**

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au village de La Tour, toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale. Par rapport à l'autre limite séparative, la construction pourra s'implanter soit sur la limite, soit en retrait de la limite, à une distance supérieure ou égale à 3 m.

Au hameau de Lasserre, toute construction nouvelle doit être implantée soit sur la limite séparative latérale, soit en retrait de la limite à une distance supérieure ou égale à 3 m.

Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur la limite séparative de fond de parcelle, soit en retrait de la limite, à une distance supérieure à 3 m.

■ **Zones UB, UBa, UL**

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur la limite séparative, à condition de ne pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors-tout sur ladite limite,
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance supérieure ou égale à 3 m.

■ **Des implantations différentes sont admises pour permettre :**

- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de la limite séparative au moins égale à celle du bâtiment existant à condition de ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines ;
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction ;
- Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Généralités**

Les dispositions détaillées ci-dessous n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les constructions devront s'adapter au relief en limitant le plus possible le recours aux terrassements. La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 0,60 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux.

■ **Façades**

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les enduits de façade seront réalisés en harmonie avec la couleur des pierres locales : les tons clairs seront privilégiés, les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...)

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...).

■ **Toitures****Dans la zone UA**

Les toitures seront réalisées en tuiles canal, d'aspect similaire aux toitures traditionnelles. Les tuiles très sombres ou noires sont interdites. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Dans les zones UB et UBa

Les toitures en tuiles adopteront la pente et l'aspect de la tuile canal. Les tuiles très sombres ou noires sont interdites. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les couvertures des constructions pourront aussi être réalisées en toiture terrasse ou en toiture métallique.

Les couvertures métalliques seront réalisées avec le plus grand soin. Elles seront constituées de plaques nervurées de teinte brun rouge ou anthracite, ayant l'aspect d'une couverture métallique à joint debout.

Les toitures plates seront réalisées avec le plus grand soin. Leur mise en œuvre veillera notamment à éviter les eaux stagnantes, conformément à l'arrêté préfectoral du 26 04 2019 relatif à la lutte contre les moustiques.

■ **Constructions existantes**

Toute intervention sur une construction traditionnelle doit être réfléchie au regard des techniques de construction et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à valoriser les principes de composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques :

- Les maçonneries anciennes en tuiles foraines, en galets, en pierre appareillée ou de blocage seront conservées
- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches, entablements, etc.
- Les clôtures anciennes en pierres ou galets seront maintenues et restaurées.
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées

■ **Constructions nouvelles**

Les choix d'implantation des constructions doivent être faits en harmonie avec le bâti environnant, et privilégier l'orientation dominante des façades principales voisines.

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'orientation des toitures environnantes pour ménager une perception d'ensemble cohérente.

Dans la zone UA, les constructions nouvelles devront s'insérer en tenant compte des caractéristiques des constructions voisines, et notamment la composition des façades limitrophes, les rythmes horizontaux (corniches, bandeaux...), la volumétrie des toitures.

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans la zone UA et plus généralement sur toute construction ancienne, les travaux de rénovation énergétique et de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent être associés à une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine architectural.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Pour une bonne intégration environnementale et urbaine, ces systèmes doivent être mis en œuvre en veillant à préserver la cohérence de la composition architecturale du bâtiment et à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public notamment dans la zone UA.

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : CLOTURES

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public :

- Les maçonneries seront soit en pierre apparente ou galets, soit enduites sur les deux faces d'une teinte s'apparentant à la tonalité de la pierre et des constructions environnantes

- Les grilles, grillages et autres dispositifs à claire-voie adopteront des tons gris ou vert de valeur moyenne ou sombre. Les tons clairs et les couleurs vives sont proscrits.
- Dans la zone UA, les grilles donnant sur l'espace public seront à barreaudage vertical.

■ **Clôtures en limite de voies et d'espaces publics**

Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics ne devront pas dépasser une hauteur hors tout de 1,80 m le long des voies départementales, et de 1,60 mètre le long des autres voies et emprises publiques.

Zone UA

Les clôtures pourront être constituées par :

- Un mur plein,
- Un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,00 m, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical, doublée ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Zone UB

Les clôtures pourront être constituées par :

- Un mur plein,
- Un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,00 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange
- Une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage.

■ **Clôtures en limites séparatives**

En limites séparatives les clôtures seront de préférence constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, et leur hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m.

Une partie en mur plein d'une hauteur maximale de 2m est autorisée sur une limite séparative, en continuité ou aux abords immédiats de la construction principale, sur une longueur maximale de 5 mètres.

Les murets de soubassements éventuellement réalisés ne dépasseront pas 60 cm de hauteur et seront enduits sur les 2 faces.

En limites d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures seront des clôtures végétales mixtes, à caractère champêtre.

Dans la zone inondable définie au plan de zonage, les haies et les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes, conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

B3-2 : ESPACES NON-BATIS

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

■ **Éléments paysagers**

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable à déposer en mairie.

Les boisements et formations végétales identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers à protéger, seront conservés et confortés. Ils seront autant que possible intégrés au réseau de desserte, et et aux voies piétonnières et cyclables.

La coupe partielle ou totale des boisements peut être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et sous condition d'un remplacement équivalent en quantité, et à terme en qualité équivalente. Si la coupe est motivée par d'autres raisons, elle pourra être autorisée progressivement selon un calendrier adapté aux opérations de replantation.

Les autres formations végétales (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) devront, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, être remplacées sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

■ **Espaces libres, plantations**

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné. Ils comporteront au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre de construction dans le cas général.

Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

Dans les terrains à usage d'activités limitrophes des zones d'habitat, une haie pluristratifiée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) sera obligatoirement plantée en limite avec les zones d'habitat.

B4- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Les places de stationnement doivent avoir un accès direct et sans obstacle (véhicules, portail, clôtures...) sur les voies publiques ou privées.

Sur chaque terrain réservé à l'accueil d'activité, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service. Dans ce cadre, les aires de stationnement réservées aux deux roues intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les 2 roues par des systèmes d'anti-vol.

Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la réalisation des places de stationnement est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

■ Stationnement des deux roues

Pour toute opération de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison d'au moins :

- 1 emplacement par logement
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

■ Zone UA

Il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher arrondi au niveau supérieur avec un minimum d'une place par opération sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour les raisons suivantes :

- absence de terrain nu suffisant,
- préexistence en rez-de-chaussée des bâtiments de pièces habitables ou d'activités,
- façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur.

■ Zone UB

Il est exigé :

- Au moins 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- Au moins 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher

En complément, et dans le cadre d'opérations d'ensemble de plus de 10 logements ou 10 lots ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, il sera réalisé 1 place de stationnement directement annexée à la voirie de l'opération, par tranche potentielle de 160 m² de surface de plancher produite.

AUTRES DESTINATIONS

- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : ACCES ET VOIRIE

■ Accès

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

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 incendie et de la protection civile.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Général, les accès directs des terrains à usage d'habitation sur le réseau départemental ne seront autorisés hors agglomération au sens du Code de la Voirie Routière qu'à partir de carrefours aménagés.

L'accès direct à la RD 119 est interdit.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins. Au-delà de 3 lots créés, un accès commun sera imposé.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès s'effectuera à partir d'un pont busé réglementaire à la charge du pétitionnaire.

■ Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies de desserte disposeront d'une chaussée d'au moins 3,5 mètres de large.

Au-delà de 30 m de longueur, les voies en impasse comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour. Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

C2-2 : ASSAINISSEMENT

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres, y compris les eaux usées traitées, est interdit dans les fossés routiers départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public routier départemental.

■ Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées, y compris les eaux usées traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et prendre en compte les caractéristiques hydrogéologiques, la superficie et la configuration du terrain. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

■ **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur pluvial en vigueur.

C2-3 : ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées...) et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment.

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

C2-4 : COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets est individuelle, et se fait au porte-à-porte. Toute opération doit permettre la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les sous-sols et demi-sous-sols
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- Les constructions, activités et affectations des sols peu compatibles avec la destination principale d'habitat de la zone ou susceptibles de dévaloriser son image :
 - Gravières
 - Dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets
 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation
 - Parcs résidentiels de loisirs
 - Terrains aménagés de camping et de caravanning
 - Habitations légères de loisirs, habitations légères
 - Stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés
 - Terrains de sports motorisés.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les schémas et préconisations édictés dans les OAP du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation.

■ Conditions d'ouverture et de réalisation des différentes zones à urbaniser :

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition d'être réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. En cas de réalisation en plusieurs opérations conjointes ou successives, le partage de l'opération sera autorisé sous réserve de l'intégration du projet dans le quartier dès sa première tranche et de la possibilité d'urbaniser le reste de la zone correctement.

Les zones AU1 sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Dans chaque zone, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement concernant la totalité des terrains.

La zone AU2 est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement menées conjointement ou successivement, devant aboutir à un aménagement d'ensemble compatible avec les OAP.

La zone AU2a est ouverte à l'urbanisation pour permettre la réalisation du permis 009312 18A 0019 accordé sur cette zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération concernant la totalité des terrains.

En cas d'abandon ou de péremption du permis 009312 18A 0019, la zone AU2a devient inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une modification du PLU qui redéfinira les orientations d'aménagement applicables à la zone.

La zone AU2b sera ouverte à l'urbanisation à condition que le permis 009312 18A 0019 accordé pour la zone AU2a soit annulé ou périmé.

La zone AU3 sera ouverte à l'urbanisation sous réserve qu'au moins 50% des autorisations de construire prévues dans la zone AU2 voisine, soient obtenues et purgées de tout recours. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement menées conjointement ou successivement, devant aboutir à un aménagement d'ensemble compatible avec les OAP.

■ **Autres interdictions ou limitations**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition de répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Les constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail, d'activités de service ou de bureau sont autorisées à condition d'être intégrées dans une opération d'ensemble à destination principale d'habitat, et à condition de ne pas occasionner de gêne sur l'espace public ou de nuisance incompatible avec la vie courante des habitants et les milieux environnants.

Dans la partie inondable (zone bleue du PPRI) de la zone AU2 de la plaine de Boulbonne, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles joint aux « Servitudes d'utilité publique » du PLU. Les pétitionnaires concernés doivent se reporter au zonage du PPR pour identifier le classement qui concerne leur terrain et consulter le règlement du PPR correspondant.

Les recommandations préconisées par le schéma d'assainissement pluvial sont applicables à l'ensemble des zones à urbaniser AU1, AU2, AU3. Les zones nord, situées plaine de Laffite et plaine de Boulbonne, sont classées en zone II, et les zones sud (Trauquasses) sont classées en zone III.

A l'intérieur des zones archéologiques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol est autorisée sous réserve de l'obtention préalable de l'aval des services de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone (piscines, terrasses ...)

Les exhaussements sont limités à 0,50 mètres de haut compté à partir du terrain naturel avant travaux.

Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 20 logements intégrera la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur.

Les cinémas sont autorisés sous réserve que leur projet d'implantation soit validé par la communauté de communes dans le cadre d'un diagnostic spécifique.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les modes d'implantations des constructions ainsi que les tolérances accordées dans les marges de recul ou de retrait doivent se conformer aux dispositions générales du présent règlement.

La volumétrie et l'implantation des nouvelles constructions doivent être compatibles avec les schémas et préconisations des « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (OAP)

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

B1-1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, du pied de la construction jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

■ **Zone AU1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 m. Toutefois, en bordure de l'avenue du Pal, la hauteur maximale autorisée est portée à 9m, conformément aux prescriptions applicables sur les zones AU2 et AU3.

La hauteur maximale autorisée pour les annexes des habitations est limitée à 3,50 m.

■ **Zones AU2 et AU3 des Trauquasses (et AU1 en bordure de l'avenue du Pal) :**

Sur le pourtour de la construction (du pied de la construction à l'égout), la hauteur maximale autorisée est limitée à 7,50 m.

Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée et limitée à 9 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.

La hauteur maximale pour les annexes des habitations est limitée à 3,50 m.

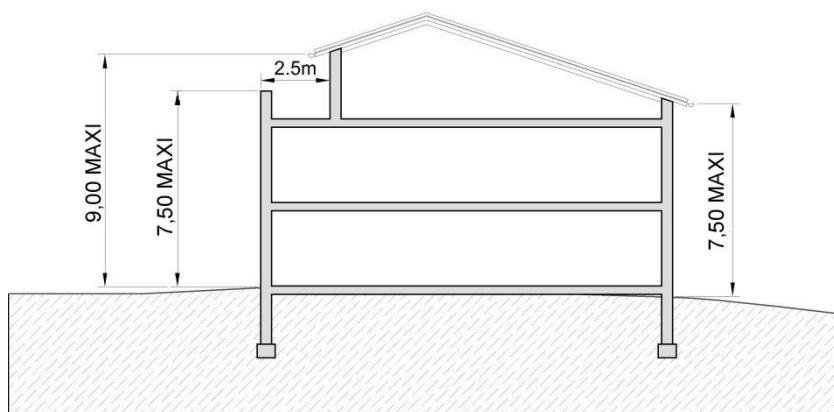


Schéma applicable aux zones AU2, AU3, et à la zone AU1 en bordure de l'avenue du Pal.

■ **Des dépassements sont admis :**

En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ou des logements intermédiaires, ainsi que les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, pourront bénéficier d'une hauteur maximale de 9 m ;

B1-2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

B1-3 : RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

Les reculs des constructions devront être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Sauf préconisation particulière édictée au titre des Orientations d'aménagement et de programmation, toute construction nouvelle devra être implantée :

- A au moins 10 m de l'emprise de l'avenue du Pal
- A au moins 5 m de l'emprise de la rue du 11 Novembre, du chemin du Bûcher, du chemin Romain
- A au moins 3 mètres de l'emprise des autres voies créées, ouvertes à la circulation générale
- A au moins 2 mètres de l'emprise des voies piétonnes, des voies secondaires fermées à la circulation générale, ou des jardins publics

■ **Des implantations différentes sont admises pour permettre :**

- L'implantation des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et des garages à l'alignement de la voie,
- L'implantation des bassins de piscines, en recul d'au moins 2 mètres,

B1-4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUX AUTRES LIMITES

Sauf préconisation particulière édictée au titre des Orientations d'aménagement et de programmation, toute construction nouvelle devra être édifiée soit sur la limite séparative, soit en retrait de la limite, à une distance supérieure ou égale à 3 m

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ Généralités

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

L'implantation et la volumétrie des constructions doivent être adaptées au relief. Sur un terrain en pente, il pourra être exigé que la construction soit étagée sur plusieurs niveaux afin de minimiser l'impact des déblais et remblais, et préserver autant que possible le profil du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 0,60 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux. Si pour des raisons techniques dûment justifiées, le terrassement impose une construction sur remblai, le talus fera l'objet d'un traitement paysager avec plantation d'une haie champêtre en pied de talus.

■ Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les enduits de façade seront réalisés en harmonie avec la couleur des pierres locales : les tons clairs seront privilégiés, les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...)

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...).

■ Toitures

Les toitures en tuiles adopteront la pente et l'aspect de la tuile canal. Les tuiles très sombres ou noires sont interdites. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les couvertures des constructions pourront aussi être réalisées en toiture terrasse ou en toiture métallique.

Les couvertures métalliques seront réalisées avec le plus grand soin. Elles seront constituées de plaques nervurées de teinte brun rouge ou anthracite, ayant l'aspect d'une couverture métallique à joint debout.

Les toitures plates seront réalisées avec le plus grand soin. Leur mise en œuvre veillera notamment à éviter les eaux stagnantes, conformément à l'arrêté préfectoral du 26 04 2019 relatif à la lutte contre les moustiques.

■ Orientation des constructions

Les choix d'implantation des constructions doivent être faits en harmonie avec le bâti environnant, et privilégier l'orientation dominante des façades principales voisines. En l'absence de prescriptions particulières édictées dans le cadre des orientations d'aménagement, les constructions auront un axe de faîtage parallèle ou perpendiculaire aux voies qui les desservent.

■ Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils devront être masqués par un dispositif adapté ou entreposés dans des bâtiments clos.

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable doivent être mis en œuvre en veillant à préserver la cohérence de la composition architecturale du bâtiment et à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques devra être réalisée en toiture ou en façade. Les toitures végétalisées devront être délimitées par un acrotère.

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront autant que possible tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

Dans les opérations de logements collectifs, les constructions devront faire preuve d'exemplarité énergétique, en anticipant la réglementation environnementale RE2020.

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation doivent être intégrées à la conception architecturale des bâtiments et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

Afin d'anticiper le déploiement du réseau de fibre optique, les travaux de raccordement aux réseaux liés aux opérations d'aménagement doivent prévoir la mise en place de fourreaux.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : CLOTURES

Le traitement des clôtures doit contribuer à la qualité de l'espace public :

- Les maçonneries seront soit en pierre apparente ou galets, soit enduites sur les deux faces d'une teinte s'apparentant à la tonalité de la pierre et des constructions environnantes
- Les grilles, grillages et autres dispositifs à claire-voie adopteront des tons gris de valeur moyenne ou sombre. Les tons clairs et les couleurs vives sont proscrits.

Dans la zone inondable définie au plan de zonage, les clôtures et les haies doivent être hydrauliquement transparentes, conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

■ Clôtures en limite de voies et d'espaces publics

Les clôtures donnant sur les voies et espaces publics ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 m hors tout le long des voies départementales, et 1,60 mètre hors tout le long des autres voies.

Les clôtures pourront être constituées par :

- Un mur plein,
- Un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,00 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange
- Une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage.

■ Clôtures en limites séparatives

En limites séparatives les clôtures seront de préférence constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, et leur hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m.

Une partie en mur plein d'une hauteur maximale de 2m est autorisée sur une limite séparative, en continuité ou aux abords immédiats de la construction principale, sur une longueur maximale de 5 mètres.

Les murets de soubassements éventuellement réalisés ne dépasseront pas 60 cm de hauteur et seront enduits sur les 2 faces.

En limite d'une zone (ou secteur) agricole ou naturelle, les clôtures seront des clôtures végétales mixtes, à caractère champêtre.

B3-2 : ESPACES NON-BATIS

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

■ Éléments paysagers

Les boisements et formations végétales identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers à protéger, seront conservés et confortés. Ils seront autant que possible intégrés au maillage du réseau de desserte, et des modes doux de déplacement. Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

La coupe partielle ou totale des boisements peut être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et sous condition d'un remplacement équivalent en quantité, et à terme en qualité équivalente. Si la coupe est motivée par d'autres raisons, elle pourra être autorisée progressivement selon un calendrier adapté aux opérations de replantation.

Les autres formations végétales (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) devront, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, être remplacées sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

■ Espaces libres, plantations

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardins intégrant une végétation dominée par la présence d'essences locales. Ils comporteront au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre de construction.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 logements ou soumises à permis d'aménager, une superficie équivalente à au moins 5% de la superficie de l'unité foncière aménagée devra être affectée à la création d'espace(s) commun(s) aménagés en espace public. Les surfaces de chaussées et les espaces isolés inférieurs à 10 m² ne sont pas comptabilisés dans le calcul des 5%.

Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra prioritairement être puisé dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur développement adulte.

B4- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Les places de stationnement doivent avoir un accès direct et sans obstacle (véhicules, portail, clôtures...) sur les voies publiques ou privées.

Sur chaque terrain réservé à l'accueil d'activité, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service. Dans ce cadre, les aires de stationnement réservées aux deux roues intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les 2 roues par des systèmes d'anti-vol.

Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

■ Constructions à usage d'habitation

Il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher arrondi au niveau supérieur avec un minimum d'une place par opération.

En complément, les opérations d'ensemble de plus de 10 logements ou 10 lots intégreront la création de places de stationnement directement annexées à la voirie de l'opération, à raison de 1 place par tranche de 120 m² de surface de plancher produite.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état, il sera exigé 1 place stationnement.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la réalisation des places de stationnement est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

■ **Autres constructions**

- Bureaux, commerces et services courants de plus de 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Etablissements hospitaliers, cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.

■ **Stationnement des deux roues**

Pour toute opération de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison d'au moins :

- 1 emplacement par logement
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : ACCES ET VOIRIE

■ **Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins. Au-delà de 3 lots créés, un accès commun sera imposé.

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 incendie et de la protection civile.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Général, les accès directs des terrains à usage d'habitation sur le réseau départemental ne seront autorisés hors agglomération au sens du Code de la Voirie Routière qu'à partir de carrefours aménagés.

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

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé réglementaire à la charge du pétitionnaire.

■ **Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies de desserte disposeront d'une chaussée d'au moins 3,5 mètres de large.

Les voies créées seront compatibles avec les schémas d'aménagement de principe joints au PLU. Elles doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons inter quartiers et le maillage des réseaux.

Les voies en impasse comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour. Lorsque le tissu

urbain environnant le permet, ces voies seront impérativement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

C2-2 : ASSAINISSEMENT

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres, y compris les eaux usées traitées, est interdit dans les fossés routiers départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public routier départemental.

■ Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, toute opération d'aménagement d'ensemble devra mettre en œuvre un système d'assainissement non collectif, de capacité adaptée à l'opération, conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront se conformer aux prescriptions réglementaires du schéma directeur pluvial en vigueur : les prescriptions de la zone II sont applicables aux zones nord des plaines de Laffite et de Boulbonne, tandis que les prescriptions de la zone III sont applicables aux zones sud des Trauquasses, notamment ¹ :

Zone II :

- Surélévation des planchers d'au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel
- Infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, évacuation des eaux de toiture vers un puits d'infiltration
- En lotissement, création d'un taux d'espace vert d'au moins 15%
- Réalisation de parkings drainants

Zone III - mêmes prescriptions que zone II, et complétées :

- Noue obligatoire créant une retenue sur la partie basse du terrain : volume minimal de rétention correspondant à 0,25 m³ par tranche de 100 m² de surface de terrain (hors construction dont les eaux sont évacuées vers un puits)
- Interdiction de sous-sol

C2-3 : ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou déclaration préalable (lotissements, permis groupés...) et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent

¹ Le pétitionnaire se reportera au volet réglementaire du schéma directeur d'assainissement pluvial pour une information complète des prescriptions applicables à son terrain.

être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

C2-4 : COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets est individuelle, et se fait au porte-à-porte. Toute opération doit permettre la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

Les opérations d'habitat collectif auront l'obligation de prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet architectural et au paysage.

ZONE AUL

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions à destination de bureau, à l'exception des bureaux liés aux activités sportives
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les sous-sols et demi-sous-sols,
- Les constructions, activités et affectations des sols peu compatibles avec les activités de loisir ou le milieu agricole environnant :
 - Gravières
 - Dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets
 - Stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés
 - Terrains de sports motorisés
 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liées aux activités de loisir et utiles à son fonctionnement :

- être compatibles avec la vocation de la zone de loisirs : hôtellerie, restauration, commerces de détail, services.
- être compatibles avec le milieu agricole environnant

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la destination de loisir attribuée à la zone.

■ Autres interdictions ou limitations

A l'intérieur des zones archéologiques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol est autorisée sous réserve de l'obtention préalable de l'aval des services de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les cinémas sont autorisés sous réserve que leur projet d'implantation soit validé par la communauté de communes dans le cadre d'un diagnostic spécifique.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les modes d'implantations des constructions ainsi que les tolérances accordées dans les marges de recul ou de retrait doivent se conformer aux dispositions générales du présent règlement.

B1-1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, du pied de la construction jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 m.

B1-2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

B1-3 : RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins 5 mètres des emprises publiques et voies existantes ou projetées.

B1-4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUX AUTRES LIMITES

Toute construction doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ Généralités

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

Les dispositions détaillées ci-après n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les constructions devront s'adapter au relief en limitant le plus possible le recours aux terrassements. La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 0,60 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux.

■ Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les enduits de façade seront réalisés en harmonie avec la couleur des pierres locales : les tons clairs seront privilégiés, les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...)

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...).

■ Toitures

Les toitures en tuiles adopteront la pente et l'aspect de la tuile canal. Les tuiles très sombres ou noires sont interdites. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les couvertures des constructions pourront aussi être réalisées en toiture terrasse ou en toiture métallique.

Les couvertures métalliques seront réalisées avec le plus grand soin. Elles seront constituées de plaques nervurées de teinte brun rouge ou anthracite, ayant l'aspect d'une couverture métallique à joint debout.

Les toitures plates seront réalisées avec le plus grand soin. Leur mise en œuvre veillera notamment à éviter les eaux stagnantes, conformément à l'arrêté préfectoral du 26 04 2019 relatif à la lutte contre les moustiques.

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition

que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques est autorisée à la condition d'être réalisée en toiture ou en façade. Les toitures végétalisées doivent être délimitées par un acrotère.

Pour une bonne intégration environnementale et urbaine, ces systèmes devront être mis en œuvre en veillant à préserver la cohérence de la composition architecturale du bâtiment et à limiter autant que possible leur impact visuel sur le paysage.

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : CLOTURES

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'une grille ou d'un grillage ne devant pas dépasser une hauteur de 2,10 m.

B3-2 : ESPACES NON-BATIS

■ Végétation existante

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

■ Éléments paysagers

Les formations végétales identifiées sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers conformément à l'application du code de l'urbanisme, seront conservés et confortés. Ils seront autant que possible intégrés au maillage du réseau de desserte, et des voies piétonnières et cyclables.

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

La coupe partielle ou totale des boisements peut être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et sous condition d'un remplacement équivalent en quantité, et à terme en qualité équivalente. Si la coupe est motivée par d'autres raisons, elle pourra être autorisée progressivement selon un calendrier adapté aux opérations de replantation.

Les autres formations végétales (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) devront, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, être remplacées sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

■ Espaces libres, plantations

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin intégrant une végétation dominée par la présence d'essences locales.

Les espaces extérieurs seront régulièrement entretenus. Les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies, doivent être aménagés en jardin planté et engazonné. Les espaces libres des parcelles bâties comporteront au moins 1 arbre de haut jet pour 200 m² de terrain.

Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), éclairage public économe...

Les aires de stationnement nécessaires aux activités de loisirs doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement. Ces plantations s'ajoutent aux plantations demandées par ailleurs.

B4- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Les places de stationnement doivent avoir un accès direct et sans obstacle (véhicules, portail, clôtures...) sur les voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement réservées aux deux roues intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les 2 roues par des systèmes d'anti-vol.

Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

■ Accès

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

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 incendie et de la protection civile.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé réglementaire à la charge du pétitionnaire.

■ Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5 mètres.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

C2-2 : ASSAINISSEMENT

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres, y compris les eaux usées traitées, est interdit dans les fossés routiers départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public routier départemental.

■ Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et prendre en compte les caractéristiques hydrogéologiques, la superficie et la configuration du terrain. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

■ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur pluvial en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

C2-3 : ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou déclaration préalable (lotissements, permis groupés...) et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

C2-4 : COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets est individuelle, et se fait au porte-à-porte. Toute opération doit permettre la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

ZONE AUX0

La zone AUX0 comprend :

- La zone AUXa0, à vocation commerciale
- La zone AUXb0, zone d'activité stratégique (ZAE)

Les deux zones sont fermées. Leur ouverture est subordonnée à une modification du PLU qui comportera notamment les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement qui seront applicables aux constructions et aménagements autorisés à l'intérieur des zones.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les ouvrages et installations techniques sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

B4- STATIONNEMENT

Sans objet

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Sans objet

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ZONE AU0

La zone AU0 est une zone à vocation urbaine, fermée. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une révision du PLU.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les ouvrages et installations techniques sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,

ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

B4- STATIONNEMENT

Sans objet

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Sans objet

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone A comprend différents secteurs :

- Le secteur A : zone agricole « classique »
- Le secteur Atvb : secteur agricole principal, sur lesquels sont repérés des enjeux environnementaux particuliers (ZNIEFF ...)
- Le secteur Ap : secteur agricole « de proximité » concernant certains terrains situés en frange de l'urbanisation (entrée de ville sud à La Tour ou frange urbaine au hameau de Lasserre)

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2 ci-dessous, et sous réserve, dans la zone inondable, de la prise en compte du risque d'inondation.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE AGRICOLE, TOUS SECTEURS CONFONDUS

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

- Le développement d'installations photovoltaïques au sol n'est pas autorisé dans la zone agricole. Les installations photovoltaïques pourront être autorisées sur des bâtiments (toitures, hangars, serres) à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole ou à sa diversification, et dimensionnés en adéquation avec les besoins de l'exploitation.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF, et à condition :
 - qu'ils constituent une construction fermée
 - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole environnante, ni la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site
 - que la destination projetée soit limitée à des activités prolongeant l'activité agricole, à l'habitation, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à des activités de bureaux ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et à des activités artisanales.
- Les annexes autorisées par le règlement de zone sont toujours les annexes des constructions situées dans la zone (ou secteur) concernée, et non dans la zone voisine.

DANS LE SECTEUR A

Destination	Usage	Constructions autorisées	Conditions, limitations
Constructions et installations nécessaires à une activité agricole ou à son prolongement	Bâtiments d'exploitation, installations et ouvrages techniques, Constructions destinées à la transformation des produits agricoles, à leur conditionnement, à la vente directe... Habitations	Constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes, annexes et piscines des habitations	- Démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique des constructions. - Implanter les constructions à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation ou du bâtiment principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée. - Surface de plancher des habitations limitée à 250 m², et emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, limitée à 100 m².
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA	Stockage et entretien de matériel agricole	Constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes	Démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique des constructions.
Constructions et installations destinées au développement des activités d'accueil à la ferme	Hébergement, gîtes, ferme pédagogique, campings déclarés ...	Constructions nouvelles, Aménagements et extensions des constructions existantes	- Démontrer que l'activité d'accueil est accessoire, et dans le prolongement de l'activité agricole d'une exploitation pérenne. - Autoriser les hébergements dans le cadre de l'accueil à la ferme, et à condition d'être intégrés à une habitation et limités à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes. - Implanter les constructions à une distance maximale de 50 m des bâtiments de l'exploitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée. - Privilégier la réhabilitation à la construction nouvelle.
Habitations isolées existantes dans le secteur A à la date d'approbation du PLU	Habitat non lié à l'activité agricole	Aménagements et extensions des constructions existantes	- Ne pas porter atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. - Ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m² de surface cumulée (existant + extension).
		Annexes Piscines	- Ne pas porter atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. - Implanter les constructions à une distance maximale de 35 m de la construction principale, sauf impossibilité technique dûment justifiée. - Emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines : limitée à 100 m². - Emprise au sol des piscines inférieure à 100 m².

DANS LE SECTEUR AP

Destination	Usage	Constructions autorisées	Conditions, limitations
Constructions et installations nécessaires à une activité agricole ou à son prolongement	Bâtiments d'exploitation, installations et ouvrages techniques	Aménagements et extensions des constructions existantes	- Constructions agricoles : implanter les constructions à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation ou du bâtiment principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée. - Habitations : surface de plancher des habitations limitée à 250 m², et emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, limitée à 100 m².
	Habitations	Constructions nouvelles de serres et installations techniques nécessaires au maraichage. Annexes et piscines des habitations	
	Constructions destinées à la transformation des produits agricoles, à leur conditionnement, à la vente directe...	Constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes	- Démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique des constructions. - Implanter les constructions à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation ou du bâtiment principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée. - Surface de plancher des habitations limitée à 250 m².
	Constructions légères destinées à la pratique du jardinage		
Constructions et installations destinées au développement des activités d'accueil à la ferme	Hébergement, gîtes, ferme pédagogique, campings déclarés ...	Constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes	- Démontrer que l'activité d'accueil est accessoire, et dans le prolongement de l'activité agricole d'une exploitation pérenne. - Autoriser les hébergements dans le cadre de l'accueil à la ferme, et à condition d'être intégrés à une habitation et limités à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes. - Implanter les constructions à une distance maximale de 50 m des bâtiments de l'exploitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée. - Privilégier la réhabilitation à la construction nouvelle.
Constructions légères destinées à la pratique du jardinage et du maraichage	Cabanes, abris, serres, destinés aux activités de jardinage et maraichage	Constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes	Surface de plancher d'une cabane ou d'un abri de jardin limitée à 25 m².

Habitations isolées existantes dans le secteur Ap à la date d'approbation du PLU	Habitat non lié à l'activité agricole	Aménagements et extensions des constructions existantes	• Ne pas porter atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. • Ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m² de surface cumulée (existant + extension).
		Annexes Piscines	• Ne pas porter atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. • Implanter les constructions à une distance maximale de 35 m de la construction principale, sauf impossibilité technique dûment justifiée. • Emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines : limitée à 100 m². • Emprise au sol des piscines limitée à 100 m².

DANS LE SECTEUR ATVB

Les constructions, usages et affectations sont autorisées à condition :

- De respecter les limitations applicables au secteur A, telles qu'énoncées ci-avant,
- De démontrer que ces constructions n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate. Tout aménagement pouvant entraver le déplacement de la faune est interdit.

DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Sont autorisés, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole environnante, la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site et de ne pas créer de nuisances par rapport aux lieux avoisinants :

- Dans les STECAL « Activités » repérés sur le règlement graphique, l'extension des activités existantes, c'est-à-dire, l'adaptation, la réfection, l'aménagement, la réalisation d'annexes, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles nécessaires aux activités. Le STECAL « Activités » mitoyen du STECAL « Cimetière » est exclusivement destiné à l'accueil d'une activité funéraire.
- Dans le STECAL « Step » repéré sur le règlement graphique, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées.
- Dans le STECAL « Cimetière » repéré sur le règlement graphique, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à l'extension du cimetière.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les modes d'implantations des constructions ainsi que les tolérances accordées dans les marges de recul ou de retrait doivent se conformer aux dispositions générales du présent règlement.

B1-1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires détaillées ci-dessous, la hauteur d'une construction se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, du pied de la construction jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

- Constructions agricoles à usage technique : 9 mètres
- Autres Constructions :
 - 6,50 mètres dans le cas général,
 - 12 mètres dans le cas du STECAL « Activités » situé au lieu-dit Fort de Rouminguères,
 - 3,50 mètres dans le cas des autres STECAL.
- Annexes des constructions à destination d'habitation : 3,50 mètres.
- **Des hauteurs différentes sont admises pour permettre:**
 - En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles générales ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant ;
 - La reconstruction à l'identique d'une construction détruite depuis moins de 10 ans : voir dispositions générales p.7
 - Pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, d'éléments techniques particuliers...

B1-2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas des constructions d'habitation existante sans lien avec l'agriculture, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Dans le cas des STECAL « Activités », l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain comprise dans le secteur.

Autres cas : Non réglementé

B1-3 : RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

	Habitat	Autres constructions
RD 119	75 mètres de l'axe	40 mètres de l'axe
RD 12	50 mètres de l'axe	40 mètres de l'axe
RD 29	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe
RD 129 (3^{ème} catégorie)	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe
RD 129 (4^{ème} catégorie)	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe
Autres RD	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe
Voies communales ou chemins ruraux	10 mètres de l'axe	
Autres voies existantes ou projetées ou emprises publiques	5 mètres de l'alignement	

Des implantations différentes sont admises pour permettre :

- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant ;
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.
- Pour faciliter l'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- A au moins 10 mètres du sommet des galages identifiés sur le plan de zonage au titre du code de l'urbanisme.

Des implantations différentes sont admises pour permettre :

- L'extension ou la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus : l'implantation pourra se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et les piscines des constructions d'habitation existante doivent être implantées à une distance de 35 mètres maximum de l'habitation.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.

Les constructions devront s'adapter au relief. Sur un terrain en pente, il pourra être exigé que la construction soit étagée sur plusieurs niveaux afin de minimiser l'impact des déblais et remblais, et préserver autant que possible le profil du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 0,60 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux.

■ **Façades**

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les enduits de façade seront réalisés en harmonie avec la couleur des pierres locales : les tons clairs seront privilégiés, les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...)

Sont à proscrire toute imitation de matériaux : fausses pierres, fausses briques, faux bois....

■ **Toitures**

Les toitures en tuiles adopteront la pente et l'aspect de la tuile canal. Les tuiles très sombres ou noires sont interdites. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les couvertures des constructions pourront aussi être réalisées en toiture terrasse ou en toiture métallique.

Les couvertures métalliques seront réalisées avec le plus grand soin. Elles seront constituées de plaques nervurées de teinte brun rouge ou anthracite, ayant l'aspect d'une couverture métallique à joint debout.

Les toitures plates seront réalisées avec le plus grand soin. Leur mise en œuvre veillera notamment à éviter les eaux stagnantes, conformément à l'arrêté préfectoral du 26 04 2019 relatif à la lutte contre les moustiques.

■ **Constructions existantes**

Toute intervention sur une construction traditionnelle doit être réfléchie au regard des techniques de construction et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à privilégier les principes de composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques :

- Les maçonneries anciennes en tuiles foraines ou en pierre appareillée ou de blocage seront conservées ;
- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches, entablements, etc. ;
- Les clôtures anciennes en pierres ou galets seront maintenues et restaurées.
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées

■ **Constructions nouvelles**

Les choix d'implantation des constructions doivent être faits en harmonie avec le bâti environnant, et privilégier l'orientation dominante des façades principales voisines.

L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie. Sur un terrain en pente, il pourra être exigé que la construction soit étagée sur plusieurs niveaux afin de minimiser l'impact des déblais et remblais, et préserver autant que possible le profil du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 0,60 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux. Si pour des raisons techniques dûment justifiées, le terrassement impose une construction sur remblai, le talus fera l'objet d'un traitement paysager avec plantation d'une haie champêtre en pied de talus.

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'orientation des toitures environnantes pour ménager une perception d'ensemble cohérente.

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur toute construction ancienne, les travaux de rénovation énergétique et de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent être associés à une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine architectural.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Pour une bonne intégration environnementale, ces systèmes doivent être mis en œuvre en veillant à préserver la cohérence de la composition architecturale du bâtiment et à limiter autant que possible leur impact visuel sur le paysage.

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront autant que possible tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : CLOTURES

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver la qualité du paysage, et l'identité rurale et champêtre de la zone agricole. Ces prescriptions ne sont pas applicables aux clôtures agricoles.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre dans le secteur A et 1,30 mètre dans le secteur Atvb. Dans le secteur Atvb, elles devront aussi préserver un espace libre d'au moins 30 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Les maçonneries seront soit en pierre apparente ou galets, soit enduites sur les deux faces d'une teinte s'apparentant à la tonalité de la pierre et des constructions environnantes. Les murets ne dépasseront pas 60 cm de hauteur et seront enduits sur les 2 faces.

Les grilles, grillages et autres dispositifs à claire-voie adopteront des tons gris de valeur moyenne ou sombre. Les tons clairs et les couleurs vives sont proscrits.

Les clôtures pourront être constituées par :

- Une haie vive constituée d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage.
- Un grillage, de type Ursus ou équivalent, monté sur piquets en bois

Dans la zone inondable définie au plan de zonage, les clôtures et les haies doivent être hydrauliquement transparentes, conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

B3-2 : ESPACES NON-BATIS

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante. L'autorisation d'occupation des sols peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts.

■ Éléments paysagers

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable à déposer en mairie. La végétation riveraine des cours d'eau et les haies existantes doivent être conservées.

Les boisements, identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers seront conservés et confortés. Ils seront autant que possible intégrés au réseau de desserte, et aux voies piétonnières et cyclables.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes. Si la coupe est motivée par d'autres raisons, elle pourra être autorisée progressivement selon un calendrier calé sur les opérations de replantation.

Les autres boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

■ **Espaces libres, plantations**

Les abords immédiats des bâtiments d'activités et leurs annexes feront l'objet d'un traitement paysager intégrant la plantation de haies champêtres (végétation pluristratifiée comprenant buissons, cépées, arbres de haut jet).

■ **Milieux humides**

Les mares identifiées sur le document graphique du règlement seront maintenues : leur transformation par drainage, remblaiement, comblement, affouillement, dépôt ou changement d'affectation n'est pas autorisé.

En cas de nécessité avérée, la suppression d'une mare est autorisée à la seule condition que le projet prévu intègre, sur le même bassin versant, des mesures compensatoires correspondant soit à la création préalable d'une mare équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit à la remise en état préalable d'une mare existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200% de la surface perdue.

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

C1-1 : ACCES ET VOIRIE

■ **Accès**

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

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 incendie et de la protection civile.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Général, les accès directs des terrains à usage d'habitation sur le réseau départemental ne seront autorisés hors agglomération au sens du Code de la Voirie Routière qu'à partir de carrefours aménagés.

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

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé réglementaire à la charge du pétitionnaire.

■ **Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies de desserte disposeront d'une chaussée d'au moins 3,5 mètres de large.

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C2-1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

C2-2 : ASSAINISSEMENT

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres, y compris les eaux usées traitées, est interdit dans les fossés routiers départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public routier départemental.

■ Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et prendre en compte les caractéristiques hydrogéologiques, la superficie et la configuration du terrain. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur pluvial en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

C2-3 : ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

C2-4 : COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets est individuelle, et se fait au porte-à-porte. Toute opération doit permettre la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

La zone N comprend trois secteurs :

- Le secteur Ntvb : secteur naturel de la Basse plaine de l'Ariège sur lequel sont identifiés des enjeux environnementaux particuliers (ZNIEFF de type 2, ripisylves des cours d'eau, boisements, prairie de fauche du terrain militaire)
- Le secteur Ntvb1 : secteur naturel sur lequel sont identifiés des enjeux environnementaux forts (ZNIEFF de type 1, cœurs de biodiversité du SCoT...)
- Le secteur NL : secteur naturel à destination de loisir

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE NATURELLE, TOUS SECTEURS CONFONDUS

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations mentionnées à l'article A2 ci-dessous, sous réserve qu'elles prennent en compte le risque inondation dans la zone inondable.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE NATURELLE, TOUS SECTEURS CONFONDUS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages, des espaces naturels et des corridors

écologiques.

- Le développement d'installations photovoltaïques devra notamment privilégier des installations sur des bâtiments existants (toitures existantes, ombrières...) ou des surfaces déjà artificialisées plutôt que les implantations au sol. Les installations au sol devront privilégier des zones non concernées par une concurrence d'usage (zones déjà imperméabilisées, friche urbaine, carrière ou autres site dégradé).
- Les aménagements légers tels que sentiers piétonniers, cyclables, ou équestres, ni cimentés ni bitumés, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil et l'information du public, et à l'observation de la faune, sont autorisés dans le cadre de la gestion et de la mise en valeur des espaces et des milieux naturels.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si les co-visibilités sont prises en compte dans un souci d'intégration paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.
- L'adaptation et la réfection, sans création de logement ni changement de destination, des constructions existantes sans lien avec l'activité agricole.

DANS LE SECTEUR NL

- Les constructions et installations légères liées à la pratique d'une activité de loisirs ou de jardinage sont autorisées sous réserve d'être démontables et de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol

DANS LES SECTEURS NTVB ET NTVB1

- Tout aménagement pouvant entraver le déplacement de la faune est interdit

DANS LE SECTEUR NTVB1

- La construction d'abris légers est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

DANS LE SECTEUR NTVB – CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Destination	Usage	Constructions autorisées	Conditions, limitations
Habitations isolées existantes à la date d'approbation du PLU	Habitat non lié à l'activité agricole	Aménagements et extensions des constructions existantes	• Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages, des espaces naturels et des corridors écologiques. • Ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m² de surface cumulée (existant + extension).
		Annexes Piscines	• Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages, des espaces naturels et des corridors écologiques. • Implanter les constructions à une distance maximale de 35 m de la construction principale, sauf impossibilité technique dûment justifiée. • Emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines : limitée à 100 m². • Emprise au sol des piscines inférieure à 100 m².
Exploitation agricole ou forestière	Ouvrages et installations techniques nécessaires au pompage, à l'irrigation	Construction et entretien des ouvrages et installations techniques	• Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages, des espaces naturels et des corridors écologiques.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les modes d'implantations des constructions ainsi que les tolérances accordées dans les marges de recul ou de retrait doivent se conformer aux dispositions générales du présent règlement.

B1-1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires détaillées ci-dessous, la hauteur d'une construction se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, du pied de la construction jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

- Constructions principales à destination d'habitat : 6,50 mètres dans le cas général,
- Annexes des constructions à destination d'habitation : 3,50 mètres.
- **Des hauteurs différentes sont admises pour permettre:**
 - En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles générales ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant ;
 - La reconstruction à l'identique d'une construction détruite depuis moins de 10 ans : voir dispositions générales p.7
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

B1-2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser :

- 20 % de la superficie du terrain dans le cas général ;
- 5% de la superficie du secteur affecté à l'aménagement de jardins

B1-3 : RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

	Habitat	Autres constructions
RD 119	75 mètres de l'axe	40 mètres de l'axe
RD 12	50 mètres de l'axe	40 mètres de l'axe
RD 29	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe
RD 129 (3^{ème} catégorie)	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe
RD 129 (4^{ème} catégorie)	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe
Autres RD	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe
Voies communales ou chemins ruraux	10 mètres de l'axe	
Autres voies existantes ou projetées ou emprises publiques	5 mètres de l'alignement	

Des implantations différentes sont admises pour permettre :

- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant ;
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.
- Pour faciliter l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- A au moins 10 mètres du sommet des galages identifiés sur le plan de zonage au titre du code de l'urbanisme.

Des implantations différentes sont admises pour permettre :

- L'extension ou la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus : l'implantation pourra se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour faciliter l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et les piscines doivent être implantées à une distance de 35 mètres maximum de l'habitation.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site

et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.

Les constructions devront s'adapter au relief. Sur un terrain en pente, il pourra être exigé que la construction soit étagée sur plusieurs niveaux afin de minimiser l'impact des déblais et remblais, et préserver autant que possible le profil du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 0,60 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux.

■ **Façades**

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les enduits de façade seront réalisés en harmonie avec la couleur des pierres locales : les tons clairs seront privilégiés, les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...)

Sont à proscrire toute imitation de matériaux : fausses pierres, fausses briques, faux bois....

■ **Toitures**

Les toitures en tuiles adopteront la pente et l'aspect de la tuile canal. Les tuiles très sombres ou noires sont interdites. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les couvertures des constructions pourront aussi être réalisées en toiture terrasse ou en toiture métallique.

Les couvertures métalliques seront réalisées avec le plus grand soin. Elles seront constituées de plaques nervurées de teinte brun rouge ou anthracite, ayant l'aspect d'une couverture métallique à joint debout.

Les toitures plates seront réalisées avec le plus grand soin. Leur mise en œuvre veillera notamment à éviter les eaux stagnantes, conformément à l'arrêté préfectoral du 26 04 2019 relatif à la lutte contre les moustiques.

■ **Constructions existantes**

Toute intervention sur une construction traditionnelle doit être réfléchie au regard des techniques de construction et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à privilégier les principes de composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques :

- Les maçonneries anciennes en tuiles foraines ou en pierre appareillée ou de blocage seront conservées ;
- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches, entablements, etc. ;
- Les clôtures anciennes en pierres ou galets seront maintenues et restaurées.
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées

■ **Constructions nouvelles**

Les choix d'implantation des constructions doivent être faits en harmonie avec le bâti environnant, et privilégier l'orientation dominante des façades principales voisines.

L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie. Sur un terrain en pente, il pourra être exigé que la construction soit étagée sur plusieurs niveaux afin de minimiser l'impact des déblais et remblais, et préserver autant que possible le profil du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 0,60 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux. Si pour des raisons techniques dûment justifiées, le terrassement impose une construction sur remblai, le talus fera l'objet d'un traitement paysager avec plantation d'une haie champêtre en pied de talus.

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'orientation des toitures environnantes pour ménager une perception d'ensemble cohérente.

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur toute construction ancienne, les travaux de rénovation énergétique et de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent être associés à une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine architectural.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Pour une bonne intégration environnementale, ces systèmes doivent être mis en œuvre en veillant à préserver la cohérence de la composition architecturale du bâtiment et à limiter autant que possible leur impact visuel sur le paysage.

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront autant que possible tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : CLOTURES

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver la qualité du paysage, et l'identité rurale et champêtre de la zone. Ces prescriptions ne sont pas applicables aux clôtures agricoles.

Dans le secteur NL, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre

Dans les secteurs Ntvb et Ntvb1, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,30 mètre et préserver un espace libre d'au moins 30 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Les maçonneries seront soit en pierre apparente ou galets, soit enduites sur les deux faces d'une teinte s'apparentant à la tonalité de la pierre et des constructions environnantes. Les murets ne dépasseront pas 60 cm de hauteur et seront enduits sur les 2 faces.

Les grilles, grillages et autres dispositifs à claire-voie adopteront des tons gris de valeur moyenne ou sombre. Les tons clairs et les couleurs vives sont proscrits.

Les clôtures pourront être constituées par :

- Une haie vive constituée d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage.
- Un grillage, de type Ursus ou équivalent, monté sur piquets en bois

Dans la zone inondable définie au plan de zonage, les clôtures et les haies doivent être hydrauliquement transparentes, conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

B3-2 : ESPACES NON-BATIS

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante. L'autorisation d'occupation des sols peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts.

■ Éléments paysagers

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable à déposer en mairie. La végétation riveraine des cours d'eau et les haies existantes doivent être conservées.

Les boisements, identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers seront conservés et confortés. Ils seront autant que possible intégrés au réseau de desserte, et aux voies piétonnières et cyclables.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes. Si la coupe est motivée par d'autres raisons, elle pourra être autorisée progressivement selon un calendrier calé sur les opérations de replantation.

Les autres boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

■ Espaces libres, plantations

Les abords immédiats des bâtiments d'activités et leurs annexes feront l'objet d'un traitement paysager intégrant la plantation de haies champêtres (végétation pluristratifiée comprenant buissons, cépées, arbres de haut jet).

■ Milieux humides

Les mares identifiées sur le document graphique du règlement seront maintenues : leur transformation par drainage, remblaiement, comblement, affouillement, dépôt ou changement d'affectation n'est pas autorisé.

En cas de nécessité avérée, la suppression d'une mare est autorisée à la seule condition que le projet prévu intègre, sur le même bassin versant, des mesures compensatoires correspondant soit à la création préalable d'une mare équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit à la remise en état préalable d'une mare existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200% de la surface perdue.

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce

terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

C1-1 : ACCES ET VOIRIE

■ Accès

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur le réseau départemental. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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 incendie et de la protection civile.

■ Voirie

Les voies de desserte disposeront d'une chaussée d'au moins 3,5 mètres de large.

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C2-1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

C2-2 : ASSAINISSEMENT

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres, y compris les eaux usées traitées, est interdit dans les fossés routiers départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public routier départemental.

■ Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur pluvial en vigueur.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

C2-3 : ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

C2-4 : COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets est individuelle, et se fait au porte-à-porte. Toute opération doit permettre la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.