

Règlement

Dossier Approuvé - Juin 2021
Modification simplifiée n°1 approuvée le 23
juin 2023
Modification n°1 approuvée le 17 décembre
2025

Reçu à la Sous-Préfecture
de Condom

le

18 DEC. 2025



Sommaire

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES	6
Chapitre 2 : DISPOSITIONS COMMUNES.....	12
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	36
<i>Dispositions applicables à la zone UA</i>	<i>37</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UB</i>	<i>42</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UC.....</i>	<i>45</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UE.....</i>	<i>48</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UH</i>	<i>51</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UL.....</i>	<i>55</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UX.....</i>	<i>58</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UYi.....</i>	<i>62</i>
<i>Dispositions applicables à la zone Uenr</i>	<i>65</i>
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	68
<i>Dispositions applicables à la zone 1AU</i>	<i>69</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUe</i>	<i>73</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUh</i>	<i>75</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUL.....</i>	<i>79</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUT</i>	<i>82</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUx.....</i>	<i>85</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUenr</i>	<i>89</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 2AU</i>	<i>91</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 2Aux.....</i>	<i>93</i>
Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	96
<i>Dispositions applicables à la zone agricole</i>	<i>97</i>
Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES et FORESTIERES.....	107
<i>Dispositions applicables aux zones naturelles.....</i>	<i>108</i>
Chapitre 7 : LEXIQUE	113
Chapitre 8 : Essences végétales à privilégier	125
Chapitre 9 : Cartographie des voies du Réseau d'Intérêt Régional, Réseau d'intérêt Départemental de 1^{ère} et 2^{ème} catégories et Réseau d'Intérêt Cantonal	126
Chapitre 10 : Prescriptions relatives au patrimoine local (article L.151-19 du code de l'urbanisme).....	127

DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes de la Ténarèze.

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
 - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L424-1 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L421-4 ;
 - Des articles énumérés à l'article R111-1 qui restent applicables ;
 - De l'article L111-6 et suivants
2. Indépendamment des règles du PLUI qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :
 - De code civil ;
 - De code de l'environnement ;
 - D'installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 concernant les monuments historiques et du 2 mai 1930 pour les monuments naturels et les sites ;
 - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
 - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986 – cf. annexes) ;
 - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
 - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
 - De sécurité et défense contre l'incendie ;
 - De protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;
 - D'accessibilité des locaux et voiries aux personnes à mobilité réduite ;
 - De publicités, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement National de Publicité et du Règlement Local de Publicité ;
 - De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

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

3. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (code de l'environnement, article L571-10) et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

1. Le territoire de la communauté de communes de la Ténarèze est divisé :
 - En zones urbaines dites « zones U », qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
 - En zones à urbaniser dites « zones AU », qui correspondent aux territoires destinés à être aménagés mais dont l'urbanisation n'est pas encore effective soit en raison d'une insuffisance des réseaux, soit car soumise à des conditions particulières ;
 - En zones agricoles dites « zones A », qui correspondent aux territoires équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ;
 - En zones naturelles dites « zones N », qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- Soit de l'existence d'une exploitation agricole ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

2. Outre les différentes zones, le règlement graphique comporte notamment les trames réglementaires suivantes :
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) prévus aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme ;
 - Des éléments de paysage à protéger, conserver, mettre en valeur, restaurer ou à requalifier au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
 - Des Emplacements Réservés (ER) prévus à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme et dédiés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et au programme de logements à vocation sociale ;

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) figurent en annexe (Cf. pièce 4 du dossier de PLUi).

3. Le règlement écrit est constitué :
- du présent chapitre « dispositions générales » qui précise le champ d'application territorial du règlement, la division du territoire en zones, les règles applicables aux adaptations mineures.
 - d'un chapitre 2 « dispositions communes » qui regroupe les dispositions s'appliquant à l'ensemble des zones du territoire.
 - des chapitres 3, 4, 5 et « dispositions spécifiques » qui définissent les règles spécifiques concernant chacune des zones et secteurs du PLUi ;
 - des chapitres 7 et 8 précisant certaines dispositions réglementaires et comportant, notamment :
 - Un lexique de définitions communes au règlement qui se réfère en partie au lexique national de l'urbanisme. Ces définitions sont en général repérées dans le texte par un symbole (*) ;
 - La liste des essences végétales locales à privilégier.

ARTICLE 4 : Structure du règlement écrit

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

Chapitre 1 : Usage des sols et destinations des constructions

- Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières
- Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 2.2. : Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 2.4. : Stationnement

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 3.2. : Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 : Les destinations des constructions

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLUi peut réglementer les destinations et sous-destinations suivantes :

- **Habitation :**
 - Logement ;
 - Hébergement.
- **Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail ;
 - Restauration ;
 - Commerce de gros ;
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Hébergement hôtelier et touristique ;
 - Cinéma.
- **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 de santé ou d'action sociale ;
 - Salles d'art et de spectacle ;
 - Equipements sportifs ;
 - Autres équipements recevant du public.
- **Exploitation agricole ou forestière :**
 - Exploitation agricole ;
 - Exploitation forestière.
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
 - Industrie ;
 - Entrepôt ;
 - Bureau ;
 - Centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE 6 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 7 : Prévention des risques naturels prévisibles et technologiques

Il est rappelé que les communes membres de la communauté de communes de la Ténarèze sont soumises à plusieurs risques naturels prévisibles et technologiques. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des communes et des secteurs sur chacune d'entre elles.

Les secteurs soumis à un risque inondation sont identifiés en annexe du dossier de PLUI au titre des Cartes Informatives des Zones Inondables (CIZI) sur les cours d'eau de la Baïse, l'Osse, l'Auzoue, la Gélise et l'Auvignon, des Plans des Surfaces Submersibles (communes concernées : Beaucaire, Cassaigne, Maignaut-Tauzia et Valence-sur-Baïse) et du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation approuvé le 31/12/2007 sur la commune de Condom. Dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux prescriptions particulières introduites dans le présent règlement ou dans le règlement des PPRN en vigueur annexés au présent PLUI.

La communauté de communes de la Ténarèze est également concernée par le plan de prévention des risques naturels (PPRN) retrait et gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral en date du 14/11/2005 (21 communes concernées) et du PPRN mouvement de terrain et tassements différentiels approuvé le 03/05/2006 (communes concernées : Lagraulet-du-Gers, Montréal-du-Gers et Mouchan) et approuvé le 29/03/2006 (communes concernées : Condom et Saint-Puy).

Concernant les risques technologiques, la communauté de communes de la Ténarèze est concernée par les risques suivants : une activité ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) soumise à

autorisation et considérée SEVESO seuil bas sur la commune de Condom, le risque lié au transport de matières dangereuses, les nuisances liées au bruit des infrastructures routières et de l'aérodrome de Condom (Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral le 19/09/1975).

Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ces documents de rang supérieur sont annexés au dossier de PLUi.

ARTICLE 8 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans

Conformément aux dispositions de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Est autorisée sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 9 : Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

Selon les dispositions de l'article L621-32 du Code du Patrimoine (à la date d'approbation du PLUi) qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme (article L421-5 du Code de l'Urbanisme), doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou de modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation d'urbanisme préalable.

L'autorisation d'urbanisme en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 10 : Patrimoine archéologique

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le règlement graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLUi sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation ».

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

ARTICLE 11 : Espaces boisés classés (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)

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

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans ces espaces, les défrichements sont irrecevables, les occupations du sol incompatibles avec la vocation de boisement sont interdites. Enfin, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.

ARTICLE 12 : Eléments de patrimoine et de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Portée réglementaire

Indépendamment des protections réglementaires du patrimoine relevant des servitudes d'utilité publique (Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable), le PLUi peut identifier des éléments patrimoniaux à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une prescription graphique reportée au zonage comme une trame venant se superposer à tout type de zone. Le règlement du PLUi est complété avec des dispositions spécifiques permettant de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine local.

Une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial et / ou paysager repéré au règlement graphique.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elles sont retranscrites dans le règlement écrit du PLUi aux articles suivants :

- Article 2.2. : Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

ARTICLE 13 : Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux public ou d'intérêt collectif

Pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des parcs photovoltaïques, il est possible de déroger à certaines règles notamment du chapitre « Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères » de toutes les zones du PLUi, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

DISPOSITIONS COMMUNES

Chapitre 2 : DISPOSITIONS COMMUNES

Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- En dehors des trames règlementaires matérialisées au règlement graphique délimitant les secteurs existants ou projetés pour l'extraction de matériaux, les exploitations de carrières et de gravières sont interdites ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée, y compris par une législation différente de celle de l'Urbanisme ;
- Dans les zones inondables (aléa fort) définies par la CIZI et les surfaces submersibles repérées au document graphique, sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2. des dispositions communes.

Article 1.2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif, des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure sont autorisés dans l'ensemble des zones et secteurs du PLUi.
- Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions aux dispositions des art 1-1 à 3-2 dans toutes les zones urbaines et à urbaniser (tous secteurs compris des zones U et AU), et peuvent déroger aux dispositions des art. 1-3 à 3-2 dans toutes les zones A et N (tous secteurs compris des zones A et N).
- L'extension ou la transformation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes sont autorisées, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou des nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration au milieu environnant.
- Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions des P.P.R.N. en vigueur. Dans ces secteurs de risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. Les Plan de Prévention des Risques et autres informations relatives aux zones inondables sont annexés au présent PLU intercommunal.
- En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus (CIZI, PSS ...), toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions autorisées concernées par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) devront respecter les règles d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour les constructions existantes non conformes aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Dans les zones inondables, en aléa moyen/faible, définies par la CIZI et les surfaces submersibles sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après : (Cf. Atlas des plans des zones inondables en annexe du PLUi – rubrique Servitudes)
 - En zone inondable (en aléa fort) sont autorisées :
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- L'extension mesurée (dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi) uniquement en surélévation, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ne sont admises qu'à condition :
 - qu'aucun logement ne soit créé.
 - qu'existe ou soit créé un niveau refuge.
 - que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues avec un minimum d'1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les piscines à condition :
 - qu'elles soient non couvertes.
- En zone inondable, en aléa moyen à faible, sont autorisées sous condition :
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- L'extension mesurée (dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne sont admises qu'à condition :
 - qu'aucun logement ne soit créé.
 - qu'existe ou soit créé un niveau refuge.
 - que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues avec un minimum d'1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les garages et annexes (hors piscines) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne sont admis qu'à condition :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
- Les piscines à condition :
 - qu'elles soient non couvertes.

Article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif à l'exception des parcs photovoltaïques, il est possible de déroger à certaines règles du chapitre « Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères » de toutes les zones du PLUI, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

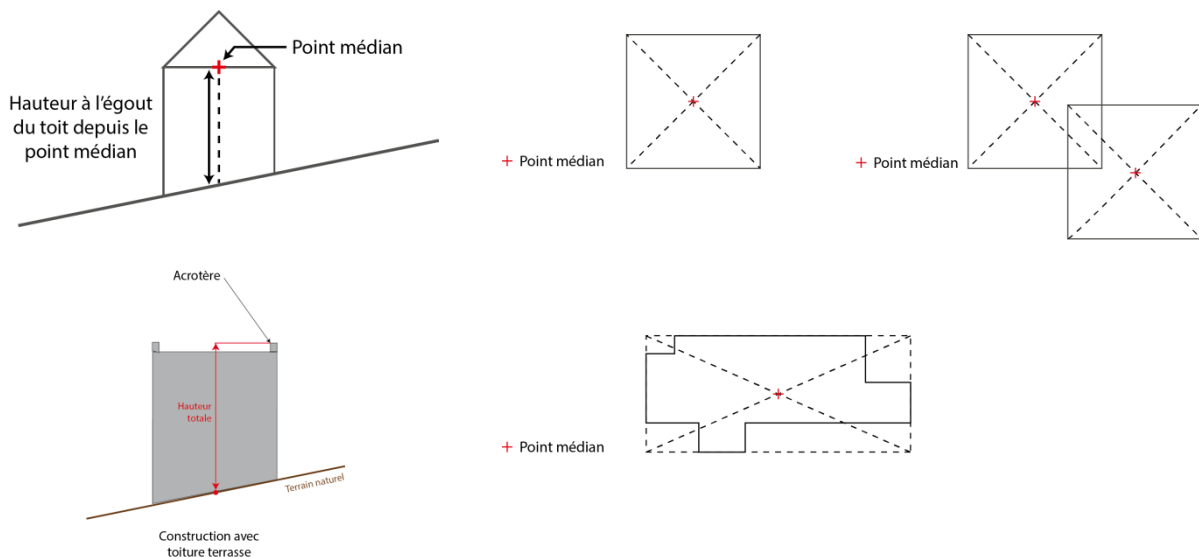
Emprise au sol

- Cf. Dispositions spécifiques de chaque zone.
- En application des dispositions de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, toute construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive pourront bénéficier d'une majoration de l'emprise au sol dans la limite de 20% de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUI.

Hauteur des constructions

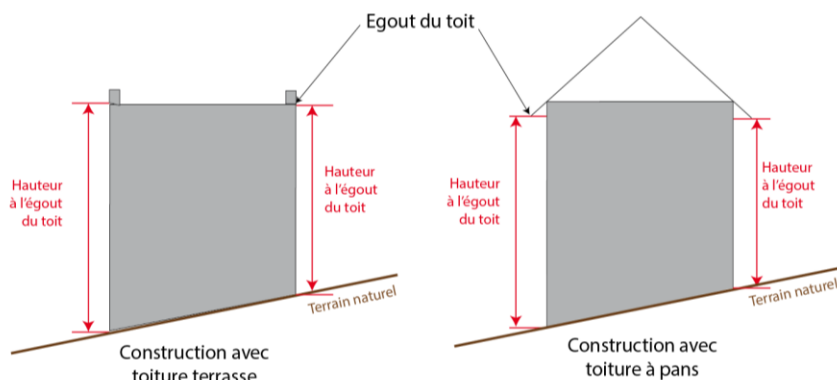
Mesure de la hauteur des constructions :

- La mesure du terrain naturel (TN) se fait en milieu de façade principale (point médian). Pour les façades supérieures à 20 mètres de long, elles sont divisées en sections de 20 mètres en partant du point le plus bas dans le cas d'un terrain en pente et en partant de l'angle dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou espaces publics.



- Lorsque le terrain naturel est à un niveau inférieur à l'espace public et situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres du domaine public, la mesure du terrain naturel est celle du niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.
- Dans le cas d'un terrain en pente ou à l'angle de deux voies ou espaces publics, le TN retenu est le TN le plus bas.

- Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques, la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'à l'égout du toit.



- Cas des autres toitures terrasses : sauf dispositions spécifiques, la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère*.

Conditions d'application :

- Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 4, les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables. Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment et ne seront pas visibles depuis le domaine public.
- La hauteur maximale des annexes* non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit (exception faite des pigeonniers).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc.
- Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées en limite du domaine public.
- Le bassin des piscines doit être implanté à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à 5 mètres minimum du domaine routier départemental.

Des implantations différentes de celles définies aux dispositions communes et spécifiques peuvent être admises dans les cas suivants :

Le long de certains axes de circulation, hors agglomération :

- Pour le Réseau d'Intérêt Régional (RD930 et RD931) ou le Réseau d'Intérêt Départemental de 1^{ère} catégorie, il est exigé :
 - o Un recul d'au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée pour les constructions à usage d'habitation ;
 - o Un recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée pour les constructions à usage agricole et économique (artisanal, commercial et industriel).
- Pour le Réseau d'Intérêt Départemental de 2^{ème} catégorie et le Réseau d'Intérêt Cantonal et intercommunal, il est exigé que les constructions respectent la plus contraignante des deux règles ci-dessous :
 - o Un recul d'au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée ;
 - o Un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine routier départemental.

Le territoire de la communauté de communes de la Ténarèze est concerné par les routes départementales suivantes (cf cartographie en annexe du présent règlement) :

- Commune de Beaumont :

- la RD 15 inscrite au Réseau d’Intérêt Départemental 2^{ème} catégorie ;
- la RD 142 inscrite au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Bérault :
 - Les RD 654 et 204 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Blaziert :
 - La RD 7 inscrite au Réseau d’Intérêt Départemental 1^{ère} catégorie.
- Commune de Cassaigne :
 - La RD 931 inscrite au réseau d’Intérêt Régional ;
 - Les RD 208, 142 et 229 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Castelnaud sur l’Auvignon :
 - La RD 41 inscrite au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Caussens :
 - La RD 7 inscrite au Réseau d’Intérêt Départemental 1^{ère} catégorie ;
 - La RD 204 inscrite Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Condom :
 - Les RD 931 et 930 inscrites au réseau d’Intérêt Régional ;
 - La RD 7 inscrite au Réseau d’Intérêt Départemental 1^{ère} catégorie ;
 - La RD 15 inscrite au Réseau d’Intérêt Départemental 2^{ème}catégorie ;
 - Les RD 204, 654, 208, 277, 114, 110, 163 et 267 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Gazaupouy :
 - La RD 931 inscrite au réseau d’Intérêt Régional ;
 - La RD 267 inscrite au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Larressingle :
 - La RD 15 inscrite au Réseau d’Intérêt Départemental 2^{ème}catégorie ;
 - Les RD 277, 278, 507 et 142 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Ligardes :
 - La RD 931 inscrite au réseau d’Intérêt Régional ;
 - La RD 36 inscrite au Réseau d’Intérêt Départemental 2^{ème}catégorie ;
 - Les RD 166 et 552 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Mansencôme :
 - La RD 229 inscrite au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Mouchan :
 - La RD 931 inscrite au réseau d’Intérêt Régional ;
 - Les RD 35, 208 et 142 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Cazeneuve :
 - La RD 931 inscrite au réseau d’Intérêt Régional ;
 - La RD 29 inscrite au Réseau d’Intérêt Départemental 2^{ème}catégorie ;
 - La RD 201 inscrite au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Fourcès :
 - Les RD 29, 270 et 114 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Lagraulet du Gers :
 - La RD 931 inscrite au réseau d’Intérêt Régional ;
 - Les RD 254, 230, 162, 430 et 113 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Larroque sur l’Osse :
 - La RD 15 inscrite au Réseau d’Intérêt Départemental 2^{ème}catégorie.
- Commune de Beaucaire :
 - La RD 939 inscrite au Réseau d’Intérêt Départemental 2^{ème}catégorie ;
 - La RD 112 inscrite au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Laqardère :
 - Les RD 229 et 158 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Larroque Saint-Sernin :
 - Les RD 210, 236 et 42 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Maignaut-Tauzia :
 - La RD 930 inscrite au réseau d’Intérêt Régional ;

- Les RD 142, 570 et 232 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Roquepine :
 - Les RD 204, 404 et 232 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Saint-Orens Pouy Petit :
 - Les RD 654, 232 et 204 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Saint-Puy :
 - Les RD 42, 142, 236 et 654 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.
- Commune de Valence-sur-Baïse :
 - La RD 930 inscrite au réseau d’Intérêt Régional ;
 - La RD 939 inscrite au Réseau d’Intérêt Départemental 2^{ème} catégorie ;
 - Les RD 112, 142, 232, 506, 570 et 571 inscrites au Réseau d’Intérêt Cantonal.

Un recul différent peut être exigé, au vu du plan masse, sans être inférieur aux reculs règlementaires :

- Pour tenir compte de la présence d’arbres de haute tige*.
- Pour des raisons liées soit à la conception du tissu urbain, soit à la conception architecturale du projet, soit à la création d’espaces publics, places de parkings publiques ou de jardins publics.
- Sur les voies intérieures nouvelles, si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, etc.) ou si la voie remplit d’autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie de liaison inter-quartier, etc.).

Conditions d’application :

- Ces règles s’appliquent au corps principal du bâtiment (hors annexes séparées et piscine) sans prendre en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) et les balcons* dans la limite de 0,80 mètre de profondeur.
- Pour le cas d’ouvrage circulaire, le positionnement par rapport aux limites s’apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.
- Des adaptations peuvent être admises :
 - Uniquement sur les voies intérieures nouvelles, si elles répondent au vu du plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l’espace urbain, à une meilleure conception de l’espace urbain.
 - Pour les bâtiments publics ou assimilés.
 - Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du présent PLUi : sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l’emprise existante ainsi que les extensions sur l’alignement existant, sous réserve des dispositions spécifiques à chaque zone.
 - Les annexes séparées et les piscines

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cas particuliers :

Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limites séparatives.

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

Dispositions générales (hors dispositions spécifiques contraires) :

- Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière*, doivent l’être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant (minimum de 3 m) pour permettre l’entretien des

marges d'isolement* et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

Conditions d'application :

- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ainsi qu'aux débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies *traditionnelles**, éléments architecturaux*) qui sont pris en compte dans la marge de recul* tout comme les balcons quel que soit leur profondeur ;
- Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et aux bâtiments annexes à l'habitat dans la limite de 3,50 mètres de hauteur ;

Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existant, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- Une bonne adaptation au terrain, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...) ;
- La recherche d'une certaine cohérence d'ensemble, simplicité de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. respectant l'architecture traditionnelle et les codes de l'architecture locale.

Dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les blocs de climatisation devront être implantés dans la mesure du possible sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Façades, couleurs et matériaux :

- Sauf dispositions spécifiques contraires, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.
- La couleur des enduits devra être en harmonie avec le paysage urbain (teintes similaires ou en accord avec les teintes existantes).
- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.
- Les ravalements devront conserver l'aspect des murs existants,
- Les créations de murs nouveaux devront soit prolonger l'aspect des murs existants, soit rechercher une harmonie avec l'existant

- Les ornements de façades, les bois des maisons à colombage, les ferronneries anciennes, les balcons devront être préservés et restaurés.
- Excepté en cas d'impossibilité architecturale avérée les compteurs en façades, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ou s'ils sont apposés en saillie sur les façades être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Dans les zones UE, 1Aue, UL, 1AUL, UYi, Uenr, 1AUenr, 1AUt :

- Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.
- Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.
- Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les devantures commerciales :

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

Les teintes des façades des constructions annexes seront similaires à la construction principale (à l'exception des installations techniques, des vérandas et des pergolas).

Les toitures :

Toitures en pente :

La pente sera comprise entre 25% et 40 % (recommandation pour les tuiles canal, la pente sera comprise entre 27 à 36 %), sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les matériaux de couverture des toitures en pente seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal ou romanes). Les tuiles de terre cuite ou béton seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi, ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

Pour les constructions agricoles, les toitures pourront être en bacs aciers.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas de restauration de toitures existantes composées d'autres matériaux que la tuile canal ou romanes.
- Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction résultant d'une volonté architecturale affirmée.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

Qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles concernent moins de 50% des surfaces couvertes.

Par exception, elles peuvent couvrir plus de 50% des surfaces couvertes :

- Dans les zones à vocation économique.
- S'il s'agit de toitures végétalisées et/ou si elles constituent des toitures accessibles.
- Pour les bâtiments annexes à la construction principale.

Toutefois, ces dispositions (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux installations techniques, vérandas (ouvertes ou fermées), aux verrières, aux abris de jardin aux car-ports, ni au local piscine. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Leur étanchéité doit être recouverte et masquée :

- Soit par du gravier,
- Soit par la pose de végétation.

Sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

Toitures dans les zones UE, 1AUe, UL, 1AUL, UYi, Uenr, 1AUenr, 1AUt

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas règlementée. Leur teinte sera dans les tons gris et non réfléchissants.

Les clôtures :**Prescriptions générales :**

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leurs compositions, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.
- Les murs bahuts et les murs pleins devront être enduits des deux côtés et colorés en harmonie avec la construction principale. Une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

Les dispositions relatives aux clôtures ci-dessous ne s'appliquent pas pour les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.

Sont interdits : Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

Aspect :

Hors dispositions spécifiques contraires, les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être constituées :

- Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales (Cf. chapitre 8 « essences locales à privilégier »), doublées ou non d'un grillage/feronnerie ; dans ce dernier cas la haie sera implantée du côté des voies et emprises publiques.
- Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, ferronnerie, rambarde de bois, etc.).
- Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage/feronnerie.

Hors dispositions spécifiques contraires, les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres et être constituées :

- Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- Soit par des grilles ou grillages.
- Soit par un mur plein.
- Soit par des structures bois.

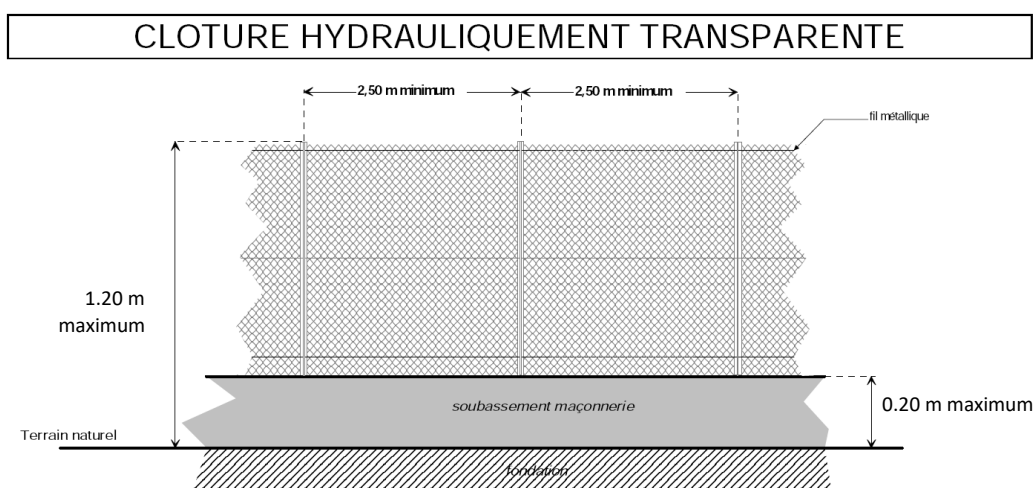
L'aménagement des clôtures sur limites séparatives devra en outre répondre à une recherche paysagère (massifs végétaux, plantes grimpantes, haies, etc.).

Afin de permettre le passage de la « petite faune », pour tous les types de clôtures, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées, dans les secteurs identifiés au plan graphique en continuité écologique à protéger.

Des hauteurs et des aspects différents à ceux exprimés dans les dispositions communes et spécifiques pourront être admis dans le cadre du maintien ou de la rénovation de clôtures existantes ;

Dispositions particulières :

- En zone de risque inondation (hors PPR), les clôtures seront hydrauliquement transparentes.



Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes,... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions.

Les antennes, les paraboles et les capteurs solaires doivent être le moins visible possible depuis l'espace public.

Performances énergétiques et environnementales :

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture), dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

A compter du 1er janvier 2023 les Les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol et les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, devront végétaliser ou solariser 30 % de leur surface, sous réserve de l'évolution de la loi.

Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Prescriptions générales :

- Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants, haies sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger.
- Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives. Cet alinéa ne s'applique pas aux places de stationnement sur dalle.
- Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée au détriment d'espèces potentiellement invasives (cf. chapitre « essences végétale à privilégier » du présent règlement de PLUi).

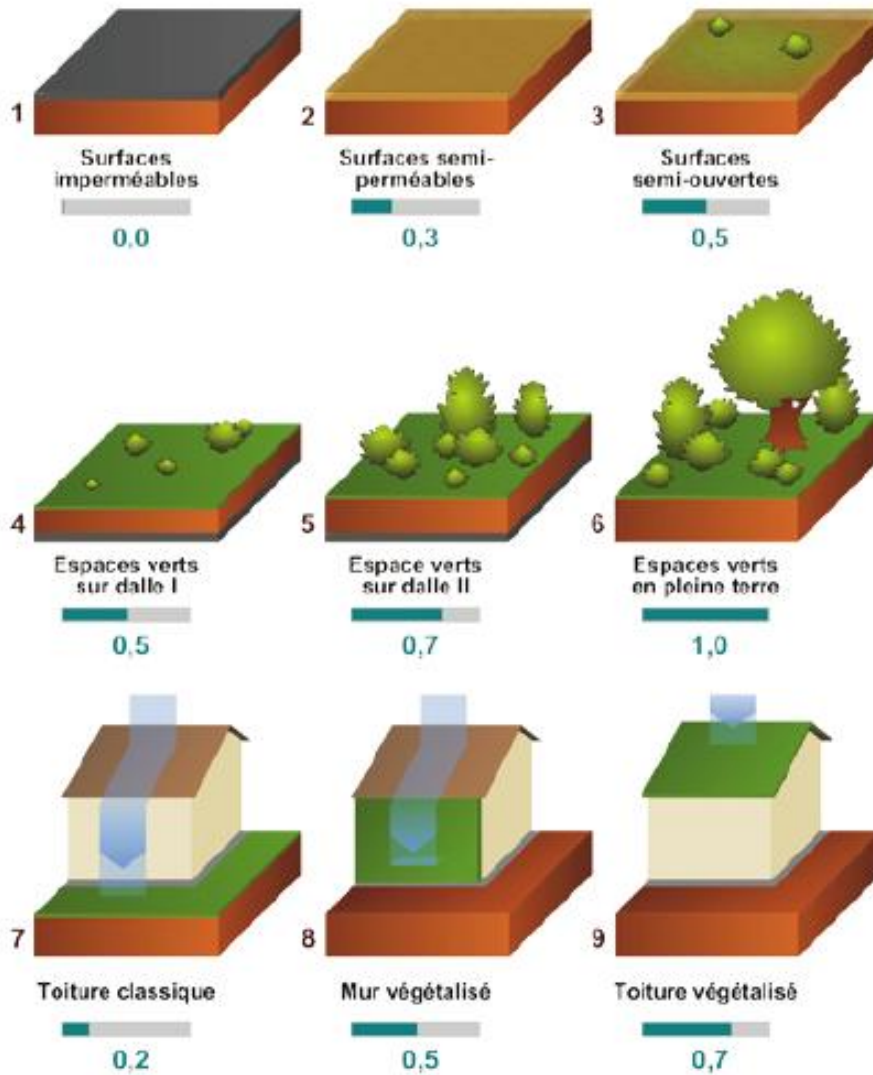
Espaces verts à créer :

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts, les exigences émises distinguent :

- Les espaces de pleine terre à créer qui doivent être traités en jardin plantés et gazonnés.
- Les surfaces complémentaires pour lesquelles un coefficient de biotope par surface (CBS) est appliqué pour le calcul du pourcentage des espaces plantés fixés par les dispositions spécifiques.

Typologie d'espaces verts*	Coefficient de valeur écologique par m² de surface
Surfaces imperméables	0
Surfaces semi-perméables	0,3
Surfaces semi-ouvertes	0,5
Espaces verts sur dalle (épaisseur terre < à 80 cm)	0,5
Espaces verts sur dalle (épaisseur terre > à 80 cm)	0,7
Espaces de "pleine terre"*	1
Mur végétalisé	0,5

<i>(Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieures à 2 mètres ne sont pas comptabilisées dans le calcul du CBS).</i>	
Toiture végétalisée	0,7
Stationnement végétalisé	0,7



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Les panneaux solaires posés au sol dans les zones U et AU : ratio = 0

Les panneaux solaires posés au sol sont considérés comme une imperméabilisation du sol. Ils entrent donc dans la catégorie 1 de la typologie précédente.

Récupération des eaux de toitures : ratio = 0,3

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces de toiture faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toitures végétalisées.

Bonus :

Cette collecte des eaux pluviales peut être raccordée à des systèmes de récupération et de stockage des eaux (citerne...). Un CBS additionnel de 0,2 s'applique aux surfaces de toiture faisant l'objet de système de récupération des eaux pluviales pour un autre usage (domestique ou professionnel) hors consommation alimentaire.

Le dimensionnement d'un système de récupération des eaux pluviales pour un autre usage (domestique ou professionnel) hors consommation alimentaire (citerne) est basé sur le ratio suivant : 50 litres de capacité par mètre carré de superficie de toit.

Espaces partagés :

Afin de favoriser la vie collective, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

CBS = Surface éco-aménagée

(Surface de la parcelle – Surface des espaces partagés)

Sont pris en compte :

- Les parvis piétons végétalisés ouverts ou non clos en lien direct avec l'espace public.

Bonus :

Arbres de haute tige : ratio = +0,01

La plantation d'arbres de haute tige donne droit à une majoration du CBS de +0,01 par arbre planté (soit +0,1 pour 10 arbres plantés). Le calcul du CBS des arbres de hautes tiges s'ajoute à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle,...).

Méthodologie de calcul :

Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature présentes sur l'unité foncière.

$$\text{CBS} = \frac{(\text{Surface en pleine terre} \times 1) + (\text{surface de type a} \times \text{coef a}) + (\text{surface de type b} \times \text{coef b}) + \dots}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Le CBS s'applique dans les zones urbaines et à urbaniser, et concerne tous les projets de construction neuve. Il ne s'applique pas :

- Aux extensions limitées (inférieure à 30% de la surface de plancher ou 40m² de surface de plancher – règle la plus favorable),
- Aux surélévations,
- Aux réhabilitations des constructions existantes,
- Aux constructions d'annexes.

Si le projet de construction se situe sur l'unité foncière de constructions existantes, qui seront réhabilitées ou non, le calcul ne prend pas en compte la surface de la construction existante et de sa potentielle extension limitée.

CBS attendu par zone :

Zone	CBS par unité foncière
UAa	0,3
UAb – Unité foncière comprise entre :	
0-500 m ²	0,4
500-750 m ²	0,5
Plus de 750 m ²	0,7
UA et UAc	0,3
UB– Unité foncière comprise entre :	
0-500 m ²	0,4
500-750 m ²	0,5
Plus de 750 m ²	0,6
UC – Unité foncière comprise entre :	
0-500 m ²	0,4
500-750 m ²	0,5
Plus de 750 m ²	0,6
UH – Unité foncière comprise entre :	
0-750 m ²	0,4
750-1500 m ²	0,6
Plus de 1500 m ²	0,8
1AU	0,6
1AUh	0,8

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)* :

Espace boisé classé

- Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme ;
- Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les éléments naturels et paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

a) Éléments de corridors écologiques terrestres

 Corridors écologiques terrestres

Au sein des fuseaux identifiés sur les documents graphiques comme « éléments de continuité écologique et TVB », correspondants à des corridors écologiques à préserver ou restaurer (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme), les règles suivantes s'appliquent :

Pour les éléments de corridors écologiques terrestres situés en zones A et N :

- La création de nouvelles habitations, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière est interdite
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi-H, sans excéder 30 % de la surface de plancher existante et avec une surface de plancher maximale totale de 200 m² est autorisée.
- Les annexes liées aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 25 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation. Cette distance est calculée au nu de chaque façade de sorte qu'un point de l'annexe soit situé à 25 mètres maximum d'un point de la construction principale. La superficie des annexes ne devra pas dépasser une emprise au sol cumulée de 50 m² (hors piscines).
- Les structures végétales existantes (haies, bosquets, alignements d'arbres) sont à préserver dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Si des haies doivent être détruites au sein d'un corridor, obligation de planter au préalable à minima la même longueur de haie au sein du fuseau correspondant au corridor écologique terrestre. L'entretien et l'exploitation des haies sont autorisés à condition de ne pas altérer la structure du paysage :
 - Préserver l'ambiance végétale initiale et le type de haie (essences végétales locales) ;
 - Respecter les compositions visuelles (pleins/vides, perspectives, ouvertures) ;
 - Eviter les coupes rases sur la totalité de la haie, ou bien préserver à minima 1 arbre tous les 10 mètres.
- Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas la fonctionnalité du corridor et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - habitation,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les éléments de corridors écologiques terrestres situés en zones U et AU :

- Les extensions et annexes (piscines comprises) sont autorisées, sous condition de préserver au minimum 50% d'espace vert sur la parcelle urbanisable (espace de pleine terre ou toiture végétalisée). Il est possible de déroger à cette règle pour les parcelles de moins de 500m², en préservant un minimum de 30% d'espace vert sur la parcelle urbanisable.
- Le caractère arboré des jardins et fonds de parcelles doit être préservé : ainsi, chaque arbre abattu doit être replanté (minimum 1 arbre replanté pour 1 abattu).
- L'implantation d'aménagements et constructions légères à usage de loisir ou tourisme (aire de jeu, pistes cyclables, camping, cheminements piétons, aires de pique-nique, stationnement non

imperméabilisé, structure d'accueil pédagogique, activité d'accrobranche, etc.) est permise, dans la mesure où l'aménagement garantit le respect de la fonctionnalité écologique du milieu, ou permet sa mise en valeur.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Si de nouvelles clôtures doivent être érigées, celles-ci devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.).

b) Réservoirs de biodiversité de milieux ouverts



Réservoir de biodiversité de milieu ouvert

Les réservoirs de biodiversité de milieux ouverts repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme correspondent à des milieux principalement ouverts ou semi-ouverts, composés généralement d'une mosaïque de pelouses, prairies et haies bocagères, présentant un intérêt écologique fort soit à l'échelle de l'intercommunalité soit à l'échelle départementale voire régionale (éléments figurant dans la cartographie du SRCE). Ils doivent à ce titre être protégés. S'y appliquent donc les règles suivantes :

- La création de nouvelles habitations, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière est interdite
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi-H est autorisée, sans excéder 30 % de la surface de plancher existante et avec une surface de plancher maximale totale de 200 m².
- Les annexes liées aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 25 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation. Cette distance est calculée au nu de chaque façade de sorte qu'un point de l'annexe soit situé à 25 mètres maximum d'un point de la construction principale. La superficie des annexes ne devra pas dépasser une emprise au sol cumulée de 50 m² (hors piscines).
- Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas la fonctionnalité du réservoir de biodiversité et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - L'habitation,
 - l'hébergement hôtelier et touristique.
 - les activités artisanales et commerciales, à l'exception du commerce de gros et cinéma.
 - les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation agricole.
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.
- En cas de destruction d'une haie, il est obligatoire de planter au préalable à minima la même longueur de haie présentant des caractéristiques au moins équivalentes en termes d'implantation (par rapport à la pente et au réseau hydrographique) et de diversité spécifique, au sein du réservoir.

c) Continuités écologiques de la trame bleue



Continuités écologiques de la trame bleue

Les réservoirs et corridors de la trame bleue sont repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sur une largeur de 10m pour l'ensemble des cours d'eau à l'exception de la Baïse pour laquelle la trame couvre une largeur de 30m. Au sein de cette trame s'appliquent les dispositions réglementaires ci-dessous :

- Les nouvelles constructions et dépôts de matériaux sont interdits sauf pour la mise en œuvre de mesures de gestion, d'entretien, de réhabilitation ou de valorisation du cours d'eau.
- Le caractère naturel et végétalisé (boisé, arbustif ou enherbé) des berges doit être protégé de façon durable, tout en permettant l'entretien des cours d'eau, ruisseaux et fossés.

d) Éléments de paysage

Élément de paysage



Élément de paysage

Les structures végétales existantes (incluant les boisements, bosquets, haies et ripisylves) identifiées en tant qu'éléments de paysage, figurant au règlement graphique et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. La replantation doit avoir lieu dans un rayon de 500m autour de l'élément détruit, si possible au sein des fuseaux correspondant aux corridors écologiques (à préserver ou à restaurer) figurant au plan de zonage.

Les constructions, aménagements de voirie ou tout autre type de travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. La destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations d'essences locales restituant ou améliorant l'ambiance initiale. Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Protéger les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets et respecter un périmètre autour des arbres pour assurer leur pérennité ou leur développement ;
- Préserver l'ambiance végétale initiale ;
- Respecter les caractéristiques naturelles (plantation/absence de plantation ; continuité plantée ; épaisseur...).

L'entretien et l'exploitation des éléments boisés (boisements, bosquets, haies et ripisylves) sont autorisés de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.

Les éléments de paysage linéaires repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des haies, ripisylves de cours d'eau et alignements d'arbres dont les qualités paysagères sont fortes. A ce titre, ces structures arborées sont à protéger. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Les éléments de paysage à protéger (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

e) Éléments bâtis de caractère :

Éléments de paysage - patrimoine bâti



Élément de paysage

- Les aménagements autorisés par le règlement des zones concernées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade,... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

Dans le cas d'une destruction justifiée, le bosquet, l'alignement ou la haie détruit(e) devra être remplacé(e) par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. Cette nature pourra être différente uniquement dans le cas d'une amélioration végétative.

f) Ensembles paysagers, panoramas, abords des sentiers de randonnées ...

Elément de paysage



Voie, chemin, sentier à préserver

- La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager patrimonial. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager
- Les constructions seront réalisées à proximité immédiate des constructions existantes ; elles peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.
- Dans le cas d'une destruction justifiée, les bosquets, alignements ou les haies détruit(e)s devront être remplacé(e)s par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. Cette nature pourra être différente uniquement dans le cas d'une amélioration végétative.

g) Parcs et jardins protégés

Elément de paysage



Elément de paysage

- Les parcs et jardins repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs paysagers sont soumis aux dispositions réglementaires suivante : au moins 75% de la partie de la parcelle couverte par cette inscription doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées, notamment en préservant les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets existants avant travaux et à la condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt écologique et historiques des lieux. .
- Par déduction, les constructions, aménagements de voirie ou tout autre type de travaux peuvent être réalisés sur les 25% restants du terrain d'assiette du projet concerné par cette prescription. Les seules constructions autorisées se limitent aux annexes des constructions existantes et aux piscines.
- L'entretien ou l'exploitation des éléments arborés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.
- Dans le cas d'une destruction justifiée, les bosquets, alignements ou les haies détruit(e)s devront être remplacé(e)s sur site par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. Cette nature pourra être différente uniquement dans le cas d'une amélioration végétative.

h) Haies, alignements d'arbres et bosquets

Elément de paysage

- Les plantations existantes repérées au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs paysagers doivent être en priorité maintenues.
- Il sera ainsi interdit les coupes rases sur la totalité de la haie, alignement d'arbres ou bosquet, et préservé a minima 1 arbre tous les 10 mètres dans le cas de haie et alignement.
- Dans le cas d'une destruction justifiée, le bosquet, l'alignement ou la haie détruit(e) devra être remplacé(e) par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. Cette nature pourra être différente uniquement dans le cas d'une amélioration végétative. La nouvelle plantation doit avoir lieu dans un rayon de 500 mètres autour de l'élément détruit.

i) Arbres isolés

Elément de paysage

- Les arbres repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs paysagers doivent être maintenus.
- Les arbres identifiés pourront être supprimés si leur état sanitaire le justifie ou pour des raisons de sécurité publique, et à condition d'être remplacés par un arbre d'essence équivalente et non exogène (port, taille à maturité...) au même emplacement. L'emplacement de l'arbre replanté pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

Article 2.4. : Stationnement

Normes de stationnement exigées : Prescriptions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A toute construction nouvelle.
- Aux modifications et changements de destination des constructions selon les dispositions spécifiques propres à chaque zone.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé (conformément aux normes ci-dessous) doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement exigé sera arrondi à l'unité supérieure.

Normes de stationnement par catégories de construction :

Concernant les constructions nouvelles liées aux destinations et sous-destinations non renseignées dans le tableau ci-dessous, le nombre de places de stationnement, et leur configuration, doivent être adaptés à l'opération et au fonctionnement des constructions et bâtiments projetés.

Stationnement automobile :

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat (L151-33 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'extension ou réhabilitation, le nombre de places existantes sera maintenu. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.) les places perdues doivent être restituées.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au 1^{er} sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. La surface de stationnement exigée pour les deux-roues est calculée en fonction des normes minimales actuelles définies au Code de la Construction et de l'Habitation.

(SP = surface de plancher)

	stationnement automobile	Stationnement des deux-roues non motorisés
<i>exploitation agricole et forestière</i>		
<i>habitation</i>		
<i>logement</i>	1 place par tranche de 65m ² de SP Cf. également dispositions spécifiques par zone	1,5m ² par tranche de 65m ² de SP, avec une superficie minimale de 3m ² .
<i>hébergement</i>	1 place minimum pour 2 logements, et à plus de 10 logements une place par logement.	
<i>commerce et activités de service</i>		

<i>artisanat et commerce de détail activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle restauration Cinéma</i>	1 / 60 m ² de SP (surface plancher)	1,5% de la surface de plancher créée 1,5% de la surface de plancher créée
<i>commerce de gros,</i>	1 place par 100m ² de SP	
<i>hébergement hôtelier et touristique,</i>	1 place de stationnement pour 20 m ² de salle de restaurant et 1 place pour 2 chambres	1,5% de la surface de plancher créée
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<i>Industrie entrepôt</i>	1 place / 100 m ² de SP 1 place / 100 m ² de SP	
<i>centre de congrès et d'exposition</i>		
<i>bureau</i>	1place minimum par tranche de 15 m ² de SP	1,5% de la surface de plancher créée

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Exception pour les zones A et N :

Les dispositions concernant le stationnement des deux-roues non motorisés ne s'appliquent pas dans cette zone.

La mutualisation des places de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements,...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie préalablement.

Stationnement pour les véhicules électriques :

Lors de la réalisation d'aires de stationnement destinées aux véhicules motorisés, les normes mentionnées au peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

Equipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Prescriptions générales :

- Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques* ou privées* dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Accès* :

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

Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Hors agglomérations, des prescriptions peuvent être imposées sur l'emplacement et la forme des accès pour des mesures de sécurité.

Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitant.

Dispositions particulières sur Route d'Intérêt Régional (RIR) et Route d'Intérêt Départemental (RID) de 1ère catégorie avec TMJA > 2000 véhicules/jour : les créations d'accès ne sont pas autorisées.

Autres voies : Les accès nouveaux devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voie.

Voiries nouvelles publiques* ou privées* :

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination des constructions édifiées qu'elles doivent desservir.
- L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :
 - o Sauf dispositions spécifiques contraires les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens et de 3,50 mètres pour les voies à sens unique.
 - o Ces largeurs de chaussée minimales n'ont toutefois pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voies résidentielles, etc.).

- Sauf dispositions spécifiques contraires, la largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - o Maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;
 - o Correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, etc. ;
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.
- Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

Pistes cyclables et cheminements piétons :

- L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers en compatibilité avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 3bis du dossier de PLUi).
- La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité avec les normes en vigueur.

Article 3.2. : Desserte par les réseaux

1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction principale à usage d'habitation, de commerce et d'activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3. Réseau d'assainissement :

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

Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation, de commerce et d'activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement conformes aux normes en vigueur, aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
- Le déversement des eaux non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales :

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

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

Effluents industriels :

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.
- L'évacuation et le traitement des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.
- Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans prétraitement dans le milieu naturel est interdit.

Réseaux divers :

- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain.
- Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante.
- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.
- Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.
- Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.

Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'aménagement d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être défendue contre l'incendie, par des équipements adaptés à la nature et à l'importance du projet et suivant la réglementation en vigueur.

*DISPOSITIONS
applicables aux
zones urbaines*

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONAGE	DESTINATION
UA et les secteurs UAa et UAb	Centre-ville / centre-bourg ancien
UB	Zone urbaine dense
UC	Zone urbaine à dominante résidentielle peu dense
UE	Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
UH	Hameau présentant un intérêt architectural et patrimonial
UL	Zone urbaine à vocation de loisirs
UX et le secteur UXa	Zone urbaine à vocation économique Secteur UXa : Secteur d'activités Avenue d'Aquitaine-Condom
UYi	Secteur destiné à l'aéroport de Condom
Uenr	Zone énergies renouvelables

Dispositions applicables à la zone UA

UA	centre-bourg ancien
secteur UAa	Centre ancien Montréal-du-Gers et Larresingle
secteur UAb	Extension Centre ancien Montréal-du-Gers, Larresingle et Valence-sur-Baïse
secteur UAc	Centre-ville de Condom et Valence-sur-Baïse

Usage des sols et destinations des constructions

Article UA1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les dépôts de toute nature.

Article UA1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :

- A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
- A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Les aménagements, restaurations, extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale) des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLUi dont la destination est interdite à l'article UA 1-1, à condition que les aménagements, restaurations et extensions n'augmentent par les nuisances.

Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Article UA1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et ~~aux~~ ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article UA2.1. : Volumétrie et implantation des constructions **Emprise au sol**

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Dispositions générales à la zone UA :

Dans la zone UA et les secteurs UAa : La hauteur des constructions existantes ou projetées ne pourra dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

Dans le secteur UAb : La hauteur des constructions existantes ou projetées ne pourra dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UAc : La hauteur des constructions existantes ou projetées. Ne pourra pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone UA (y compris les secteurs UAa, UAb et UAc) : Une hauteur inférieure pourra être tolérée pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

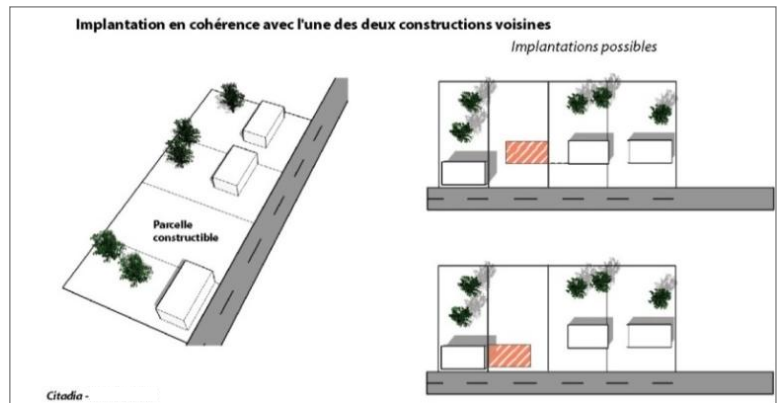
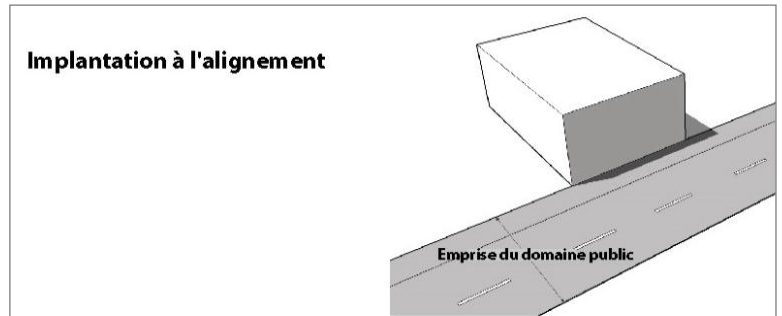
Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques au nu de la façade et sur tous les niveaux.

- soit dans le prolongement du bâti existant.

Les extensions et surélévations des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions sont interdites.

Dispositions particulières :

Cependant, dans le cadre d'un projet global portant sur une ou plusieurs unités foncières, des implantations pourront être admises à une distance inférieure, dès lors qu'elles permettent une meilleure organisation de l'espace collectif ou public.

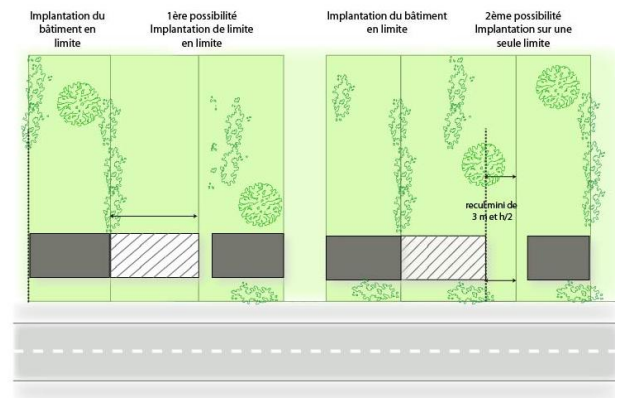


Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

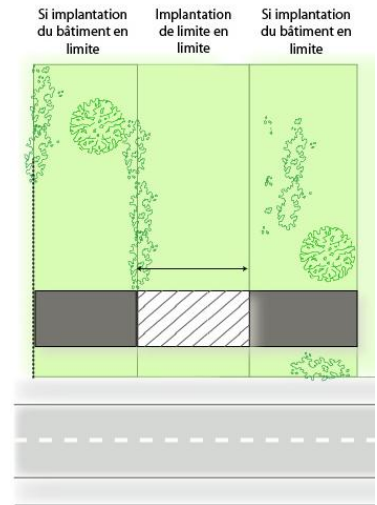
1. Dispositions générales :

Les constructions en premier rideau, doivent respecter les dispositions suivantes :

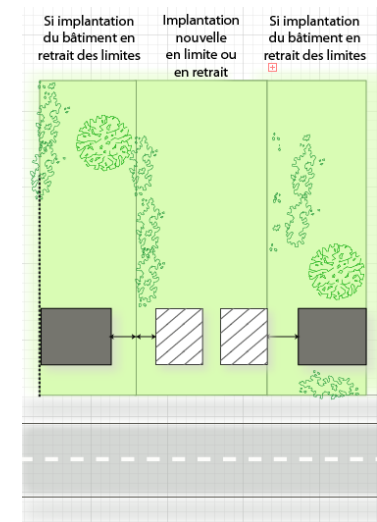
- Lorsque, sur une seule des unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment principal (hors annexe) implanté en limite, la construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Par contre, elle peut être implantée soit en limite, soit en retrait de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



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



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



- Les constructions en second rideau et les annexes ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessus.
- En cas de recul de la limite séparative, la distance sera comptée horizontalement au nu des façades (sans prendre en compte les balcons, auvents, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...). En l’absence de mur de façade (galerie, terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...) entre le bâtiment et la limite non bâtie, le recul est calculé horizontalement à partir du toit et ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

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

Cf. Dispositions communes.

Article UA 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Dispositions générales :

Cf. Dispositions communes.

Dispositions particulières :

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu’elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Clôtures :

En zone UAb de Larressingle : toutes les clôtures anciennes en pierre et murettes existantes sont préservées et doivent être restaurées.

Les nouvelles clôtures et le prolongement des clôtures existantes peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

Article UA 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**Espaces libres et espaces verts à créer :**

Les espaces verts doivent représenter :

- En zone UA et secteur UAc : un CBS (coefficient de biotope par surface) de 0,3 est exigé par unité foncière.
- En secteur UAa : un CBS (coefficient de biotope par surface) de 0,3 est exigé par unité foncière.
- En secteur UAb : Un CBS (coefficient de biotope par surface) est exigé par unité foncière :
 - o entre 0 et 500 m² : CBS = 0,4
 - o entre 500 et 750 m² : CBS = 0,5
 - o à partir de 750 m² : CBS = 0,7

Article UA 2.4. : Stationnement**Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation :**

Cf. Dispositions communes.

En cas de réhabilitation, d'extension et de changement de destination de constructions existantes à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Dans ce cas, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article UA 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UA 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone UB

UB

Zone urbaine dense

Usage des sols et destinations des constructions

Article UB 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de caravanning les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les dépôts de toute nature.

Article UB 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :

- A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
- A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Les aménagements, restaurations, extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale) des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLUi dont la destination est interdite à l'article UB 1-1, à condition que les aménagements, restaurations et extensions n'augmentent pas les nuisances.

Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Article UB 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article UB 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Dispositions générales à la zone UB :

La hauteur des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 10 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie.
- Des décrochements ou retraits différents à l'alinéa ci-dessus peuvent être imposés pour des raisons liées soit à la conception du tissu urbain, soit à la conception architecturale du projet, soit à la création d'espaces/jardins publics.
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment et aux reconstructions à l'identique.

Dispositions spécifiques :

- Cependant, dans le cadre d'un projet global portant sur une ou plusieurs unités foncières, des implantations pourront être admises à une distance supérieure, dès lors qu'elles permettent une meilleure organisation de l'espace collectif ou public.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions en premier rideau seront implantées :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives.
- Soit en retrait des limites séparatives en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

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

Cf. Dispositions communes.

Article UB 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Article UB 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et espaces verts à créer :

- Il est exigé un CBS (coefficient de biotope par surface) par unité foncière. :
 - o entre 0 et 500 m² : CBS = 0.4
 - o entre 500 et 750 m² : CBS = 0.5
 - o à partir de 750 m² : CBS = 0.6
- Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m² d'espaces verts de pleine terre.

Article UB 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article UB 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UB 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone UC

UC

Zone urbaine à dominante résidentielle peu dense

Usage des sols et destinations des constructions

Article UC 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce et d'activités de services.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts de toute nature.

Article UC 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les aménagements, restaurations, extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale) des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLUi dont la destination est interdite à l'article UC 1-1, à condition que les aménagements, restaurations et extensions n'en augmentent par les nuisances.

Les constructions à usage d'artisanat, de commerces de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances (sonores, olfactives, lumineuses, poussiéreuses, de circulations et de flux, ...) pour l'environnement immédiat.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Dans le secteur soumis à la servitude de projet d'aménagement définie par le 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions sont autorisées à conditions que leur surface de plancher globale soit inférieure ou égale à 150 m².

Article UC 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et ~~aux~~ ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article UC 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande de constructibilité comprise entre 5 et 20 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Des décrochements ou retraits différents à l'alinéa ci-dessus peuvent être imposés pour des raisons liées soit à la conception du tissu urbain, soit à la conception architecturale du projet, soit à la création d'espaces/jardins publics.
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées différemment et aux reconstructions à l'identique.

Dispositions spécifiques :

- Cependant, dans le cadre d'un projet global portant sur une ou plusieurs unités foncières, des implantations pourront être admises à une distance supérieure, dès lors qu'elles permettent une meilleure organisation de l'espace collectif ou public.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions en premier rideau seront implantées :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives.
- Soit en retrait des limites séparatives en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

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

Cf. Dispositions communes.

Article UC 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Article UC 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et espaces verts à créer :

Il est exigé :

- Il est exigé un CBS (coefficient de biotope par surface) par unité foncière. :
 - entre 0 et 500 m² : CBS = 0,4
 - entre 500 et 750 m² : CBS = 0,5
 - à partir de 750 m² : CBS = 0,6

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m² d'espaces verts de pleine terre.

Article UC 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article UC 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UC 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone UE

UE Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Usage des sols et destinations des constructions

Article UE 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE-1.2.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail, et de commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie et l'entrepôt.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les dépôts de toute nature.

Article UE 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités autorisées.

Article UE 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et-ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article UE 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article UE 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cf. Dispositions communes.

Article UE 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Article UE 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article UE 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées
Cf. Dispositions communes.

Article UE 3.2. : Desserte par les réseaux
Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone UH

UH**Hameau et écarts d'urbanisation**

Usage des sols et destinations des constructions

Article UH 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services à l'exception de celles autorisées à l'article UH-1.2.
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article UH-1.2.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.

Article UH 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition de respecter les caractéristiques et les composantes de l'architecture traditionnelle.

Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. Elles sont autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques et les composantes de l'architecture traditionnelle.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Article UH 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et-ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article UH 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementé.

Hauteur des constructions

La hauteur à des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

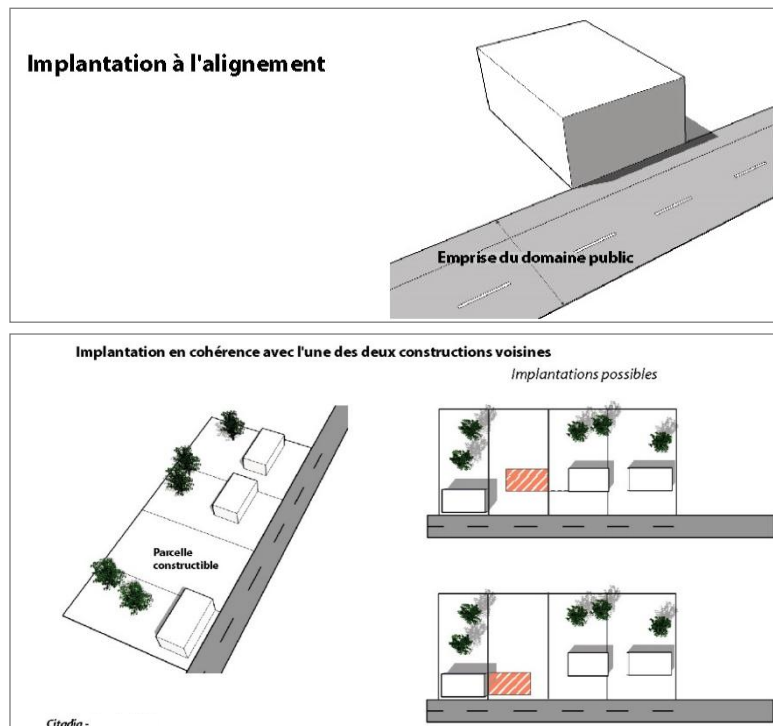
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.
- soit dans le prolongement du bâti existant.

Les extensions et surélévations des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions sont interdites.

Dispositions particulières :

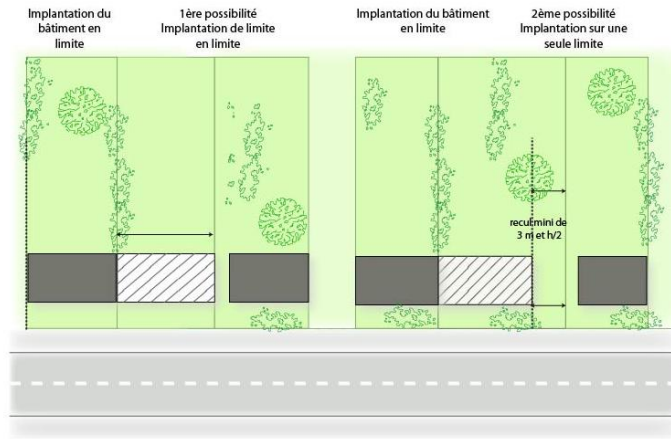
Cependant, dans le cadre d'un projet global portant sur une ou plusieurs unités foncières, des implantations pourront être admises à une distance inférieure, dès lors qu'elles permettent une meilleure organisation de l'espace collectif ou public.



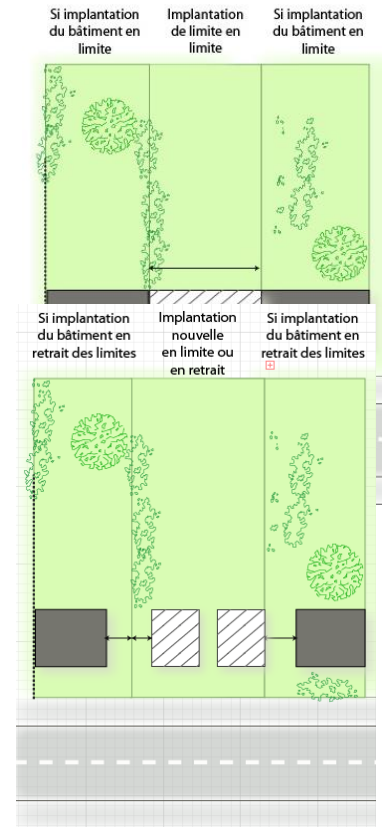
Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions en premier rideau, doivent respecter les dispositions suivantes :

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



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



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

- Les constructions en second rideau et les annexes ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus.
- En cas de recul de la limite séparative, la distance sera comptée horizontalement au nu des façades (sans prendre en compte les balcons, auvents, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...). En l’absence de mur de façade (galerie, terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...) entre le bâtiment et la limite non bâtie, le recul est calculé horizontalement à partir de la limite de la construction et ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

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

Cf. Dispositions communes.

Article UH 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction, extension de construction existante et rénovation du bâti existant devra rechercher obligatoirement une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle.

Article UH 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**Espaces libres et espaces verts à créer :**

Il est exigé un CBS (coefficient de biotope par surface) par unité foncière. :

- entre 0 et 750 m² : CBS = 0,4
- entre 750 et 1500 m² : CBS = 0,6
- à partir de 1500 m² : CBS = 0,8

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m² d'espaces verts de pleine terre.

Article UH 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article UH 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UH 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone UL

UL**Zone urbaine à vocation de loisirs**

Usage des sols et destinations des constructions

Article UL 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute construction hors équipements d'intérêt collectif et services publics

Et toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL-1.2 est interdite.

Article UL 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- L'extension des activités de commerces de détail et d'artisanat existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités autorisées.
- Les installations et constructions destinées et à la restauration dans la limite de 200 m² de surface plancher.
- Les installations et constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et aux loisirs des populations accueillies dans la zone.
-

Article UL 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques.

Article UL 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**Emprise au sol**

Non règlementé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit.

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

Les équipements d'infrastructures, leurs superstructures et les installations liées à l'activité touristique du Camp de Siège Médiéval de Larressingle sont exemptés de toute règle de hauteur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

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

Non règlementé.

Article UL 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cf. Dispositions communes.

Article UL 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Article UL 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article UL 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UL 3.2. : Desserte par les réseaux
Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone UX

	Zone urbaine à vocation économique
UX et les secteurs UXa UXb	Secteur UXa : Secteur d'activités Avenue d'Aquitaine-Condom Secteur UXb : Secteur d'activités Avenue de la Gare Condom et Bourg de Saint-Puy

Usage des sols et destinations des constructions

Article UX 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UX-1.2.
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Secteur UXa** : les constructions et l'extension des constructions à vocation d'industrie ou d'entrepôt et les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.

Article UX 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage commercial, y compris les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, la sécurité ou le gardiennage des établissements et des services généraux des établissements autorisés. Dans tous les cas, ce logement doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières si elles ne sont pas sources de nuisances ou de risques pour les autres activités.
- Dans le secteur soumis à la servitude de projet d'aménagement définie par le 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions sont autorisées à conditions que leur surface de plancher globale soit inférieure ou égale à 150 m².
- L'extension des constructions existantes et à usage de logement à la date d'approbation du présent PLUi dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes aux habitations existantes : elles devront être situées à une distance d'éloignement de 50 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol de 50m² (hors piscines).

Article UX 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article UX 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**Emprise au sol**

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- En dehors des agglomérations, 35 mètres par rapport à l'axe des RD930 et RD931 ;
- 10 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
- 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs UXa et UXb, où les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou selon un retrait adapté à la cohérence et aux besoins du projet.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

Article UX 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cf. Dispositions communes.

Clôtures :

Lorsqu'elle n'est pas imposée par les contraintes de gardiennage, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, hors dispositions relatives au risque inondation les clôtures doivent être constituées soit:

- Par des haies vives composées d'essences végétales locales ;
- Par des grilles ajourées doublées de haies vives si les contraintes de gardiennage l'exigent.

Les murs bahut sont interdits.

Dans le cas où la limite séparative du lot soit sur les faces latérales ou sur fonds de parcelle jouxte un fossé d'écoulement des eaux pluviales, la clôture devra obligatoirement être traitée en végétal soit d'une haie vive soit de massifs végétaux. Les abords et les pentes de ces fossés devront être aménagés de telle façon que l'écoulement des eaux pluviales ne soit pas interrompu ;

Article UX 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles :

Toutes les voies publiques ou privées nouvelles devront être bordées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre tous les 8 mètres (12 arbres par hectomètres de voie).

2. Espaces libres et espaces verts à créer :

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément planté et gazonné.

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ». Les éléments techniques doivent être exclus des espaces en pleine terre.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Les aires de stationnement doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'une étude de perméabilité. Dans le cas contraire, les aires de stationnement doivent assurer le stockage et la régulation de ses eaux pluviales avec un débit fuite défini en fonction du réseau pluvial public.

Au moins 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas intégrer les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

Les aires de stationnements peuvent accueillir des ombrières photovoltaïque. Dans ce cas, au moins 50% des arbres à planter sur ces aires de stationnement doivent être reportés et replantés dans les espaces en pleine terre.

Article UX 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article UX 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de la voie.
- Les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- Les accès carrossables soient conçus de façon qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise publique des voies et soient disposés de telle sorte que le plus gros véhicule susceptible d'accéder à la parcelle puisse le faire en marche avant sans exécuter de manœuvre sur la voie publique.

Voirie nouvelle publique et privée :

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.
- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- Les voies en impasse de plus de 40 mètres de long devront posséder une aire de giration d'un rayon minimum extérieur de 14,50 mètres. Leur longueur ne peut cependant excéder 80 mètres y compris le dispositif de retournement.
- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

Article UX 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone UYi

UYi

Secteur destiné à l'aérodrome de Condom

Usage des sols et destinations des constructions

Article UYi 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UYi-1.2 est interdite.

Article UYi 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les équipements, installations et constructions suivantes si elles sont liées à l'activité de l'aérodrome et sous réserve d'être compatibles avec les accès existants :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les entrepôts
- les bureaux.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, la sécurité ou le gardiennage des établissements et des services généraux des établissements autorisés.

Article UYi 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article UYi 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD931 ;
- 10 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
- 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

Article UYi 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cf. Dispositions communes.

Article UYi 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

Article UYi 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article UYi 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès :

Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de la voie.

- Les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- Les accès carrossables soient conçus de façon qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise publique des voies et soient disposés de telle sorte que le plus gros véhicule susceptible d'accéder à la parcelle puisse le faire en marche avant sans exécuter de manœuvre sur la voie publique.

2. Voirie nouvelle publique et privée :

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.
- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- Les voies en impasse de plus de 40 mètres de long devront posséder une aire de giration d'un rayon minimum extérieur de 14,50 mètres. Leur longueur ne peut cependant excéder 80 mètres y compris le dispositif de retournement.
- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

Article UYi 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone Uenr

Uenr

Zone pour les énergies renouvelables

Usage des sols et destinations des constructions

Article Uenr 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Uenr-1.2 est interdite.

Article Uenr 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les équipements, installations et constructions suivantes si elles sont liées à l'activité de production d'énergies renouvelables :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires
- Locaux d'exploitation agricole
- Toute construction nécessaire au fonctionnement et à l'installation des dispositifs de production des énergies renouvelables

Article Uenr 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et-ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article Uenr 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions Emprise au sol

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

Article Uenr 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cf. Dispositions communes.

Article Uenr 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

Article Uenr 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article Uenr 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article Uenr 3.2. : Desserte par les réseaux

Réseau électrique : Les installations de production d'électricité d'origine renouvelable peuvent être reliées soit au réseau public de transport, soit à un réseau public de distribution (RPD) soit à un réseau privé sous réserve de la capacité suffisante de celui-ci et dans le respect de la réglementation en vigueur. Ce choix est principalement lié aux caractéristiques de l'installation, notamment la puissance électrique qu'elle peut produire et que le producteur souhaite injecter sur le réseau.

Autres réseaux : Cf. Dispositions communes.

*DISPOSITIONS
applicables aux
zones à urbaniser*

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU	Zone à urbaniser à vocation résidentielle
1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
1AUh	Zone à urbaniser à vocation résidentielle (extension de hameaux, écarts d'urbanisation)
1AUL	Zone à urbaniser à vocation de loisirs
1AUT	Zone à urbaniser à vocation touristique
1Aux et secteur 1AUxa	Zone à urbaniser à vocation économique et commerciale Secteur 1AUxa : Zone à urbaniser à vocation économique (sauf commerces)
1AUenr	Zone à urbaniser pour le développement des énergies renouvelables
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation sous réserve d'une modification ou révision du PLUi
2AUx	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation économique sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLUi

Dispositions applicables à la zone 1AU

1AU

Zone à urbaniser mixte à vocation principale résidentielle

Usage des sols et destinations des constructions

Article 1AU 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de détail supérieures à 300m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les dépôts de toute nature.

Dans les seuls secteurs 1AUh :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions destinées au commerce et activités de services.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les dépôts de toute nature.

Article 1AU 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les constructions à usage de commerce et activités de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Dans la zone 1AU, les autres destinations et sous-destination de construction (y compris commerce et activités de services) sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur tel que délimité au document graphique. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone 1AU, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis

l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 3bis du dossier de PLUI).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :

- À condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. ;
- À condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article 1AU 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article 1AU 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions projetées ne pourra excéder 6 mètres.

Au sein du périmètre de l'OAP CAZ 1, la hauteur maximale des constructions en A (triangulaire) ne pourra excéder 6 mètres au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 6 mètres des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

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

Cf. Dispositions communes.

Article 1AU 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Façades :

Les vérandas et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la pierre de taille.

Les encadrements seront marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).

Toitures :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.

Les toitures seront en tuiles canal, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires, à l'exception des annexes non accolées à la construction principale.

Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi.

Les toitures terrasses sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Clôtures :

Les clôtures situées en limite avec l'espace public doivent être constituées :

- Soit d'un mur en moellon,
- Soit d'un mur enduit sur les deux faces ;
- Soit d'un soubassement maçonné enduit de 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie et pouvant être doublé d'une haie vive composée d'essences végétales locales. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.
- Soit d'une grille ou d'un grillage doublées d'une haie végétale composée d'essences locales ; la haie devra être implantée du côté des voies et emprises publiques.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage doublées d'une haie végétale composée d'essences locales. Les soubassements maçonnés de 0,60 à 1 mètre sont autorisés et doivent être enduits sur les deux faces. La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Article 1AU 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et espaces verts à créer :

Les espaces verts doivent être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au présent PLUi (Cf. pièce n°3bis).

- Un CBS (coefficient de biotope par surface*) de 0,6 est exigé par unité foncière.

Article 1AU 2.4. : Stationnement

Normes de places de stationnement automobile exigées :

Pour les constructions à usage d'habitat, le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé en fonction des normes minimales suivantes :

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher consacrée à l'habitat.
- Il est exigé une place de stationnement pour les logements aidés financés par l'Etat.
- Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux :

- Il est exigé un local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur aux normes en vigueur.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Equipements et réseaux

Article 1AU 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article 1AU 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone 1AUe

1AUe

Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Usage des sols et destinations des constructions

Article 1AUe 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUe.
- Les constructions à usage de commerce et activités de service.
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts de toute nature.

Article 1AUe 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les constructions à usage de logement et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités autorisées.

Article 1AUe 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article 1AUe 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 1AUe 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUe 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUe 2.4. : Stationnement

- Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux**Article 1AUe 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUe 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone 1AUh

1AUh

Zone à urbaniser pour l'extension de hameaux et écarts d'urbanisation

Usage des sols et destinations des constructions

Article 1AUh 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services à l'exception de celles autorisées à l'article UH-1.2.
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article UH-1.2.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.

Article 1AUh 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition de respecter les caractéristiques et les composantes de l'architecture traditionnelle.

Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. Elles sont autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques et les composantes de l'architecture traditionnelle.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Article 1AUh 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et-ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article 1AUh 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementé.

Hauteur des constructions La hauteur à des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

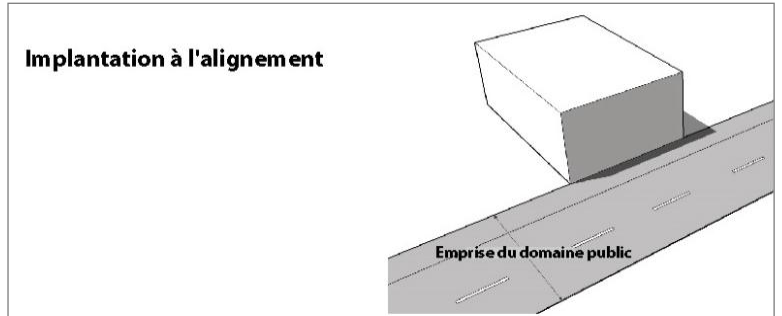
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

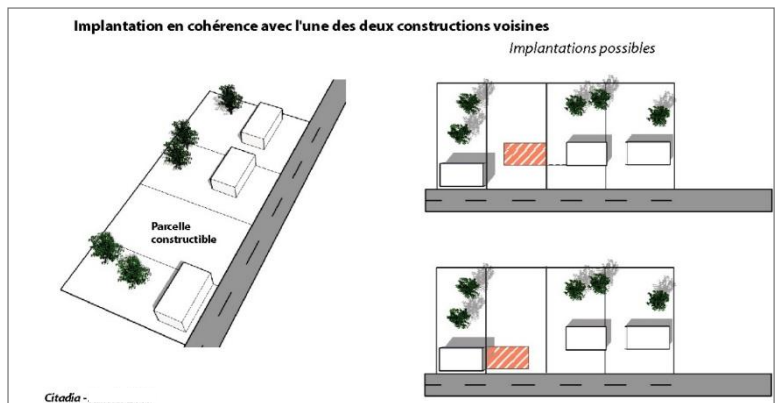
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.
- soit dans le prolongement du bâti existant.

Les extensions et surélévations des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions sont interdites.



Dispositions particulières :

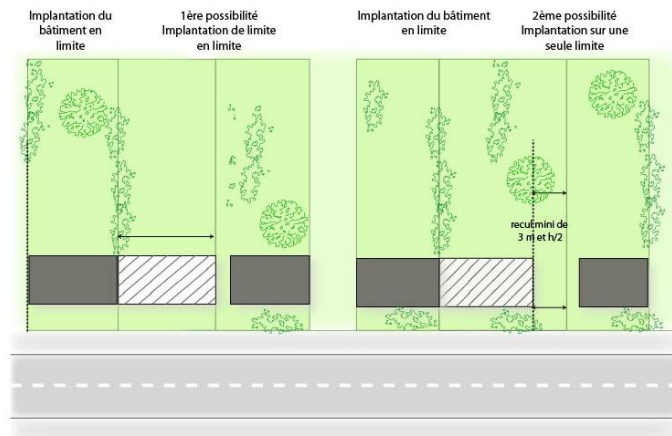
Cependant, dans le cadre d'un projet global portant sur une ou plusieurs unités foncières, des implantations pourront être admises à une distance inférieure, dès lors qu'elles permettent une meilleure organisation de l'espace collectif ou public.



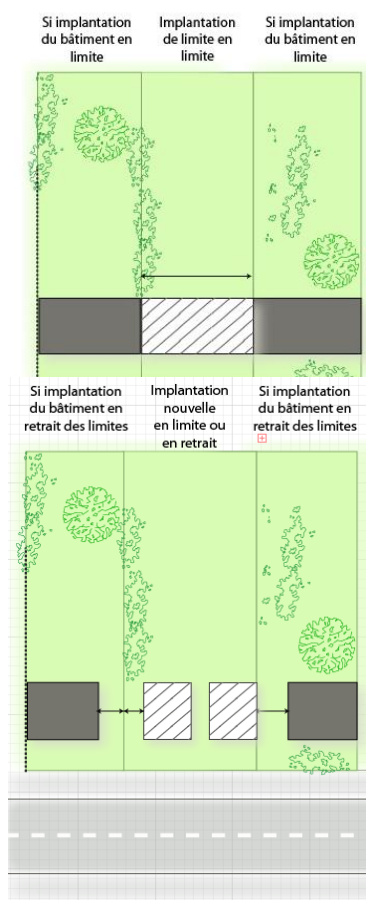
Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions en premier rideau, doivent respecter les dispositions suivantes :

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



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



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

- Les constructions en second rideau et les annexes ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus.
- En cas de recul de la limite séparative, la distance sera comptée horizontalement au nu des façades (sans prendre en compte les balcons, auvents, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...). En l’absence de mur de façade (galerie, terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...) entre le bâtiment et la limite non bâtie, le recul est calculé horizontalement à partir de la limite de la construction et ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

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

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUh 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction, extension de construction existante et rénovation du bâti existant devra rechercher obligatoirement une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l’architecture traditionnelle.

Article 1AUh 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et espaces verts à créer :

Il est exigé un CBS (coefficient de biotope par surface) de 0,8 par unité foncière.

Il est exigé la plantation d’un arbre de haute tige par tranche de 300 m² d’espaces verts de pleine terre.

Article 1AUh 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article 1AUh 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUh 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone 1AUL

1AUL

Zone à urbaniser à vocation de loisirs

Usage des sols et destinations des constructions

Article 1AUL 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUL 1.2
- Les constructions à usage de commerce et activités de services, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUL 1.2.
- Les constructions et des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts de toute nature.

Article 1AUL 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités autorisées.
- Les installations et constructions destinées au commerce de détail, et à la restauration dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- Les installations et constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et aux loisirs des populations accueillies dans la zone.

Article 1AUL 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et-ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article 1AUL 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder 20% de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit.

Les équipements d'infrastructures, leurs superstructures et les installations liées à l'activité touristique du parc d'attraction sont exemptés de toute règle de hauteurs.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUL 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUL 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUL 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article 1AUL 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUL 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone 1AUT

1AUT

Zone à urbaniser à vocation touristique

Usage des sols et destinations des constructions

Article 1AUT 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AUT-1.2 est interdite.

Article 1AUT 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'hébergements hôteliers et touristiques y compris les hébergements touristiques insolites (cabanes dans les arbres, yourtes, zomes, roulottes ...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ;
- Les hébergements touristiques de type hébergements légers de loisirs dans la limite de 45 m² d'emprise par Habitat léger de Loisirs (HLL) ;
- Les installations et constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux loisirs des populations accueillies dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations et constructions destinées à la restauration.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités autorisées.
- Les installations et constructions destinées au commerce de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- Les piscines associées aux hébergements touristiques ;
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation ;
- Les équipements sportifs, les aires de jeux et de sports destinés à l'accueil des résidents ;

Article 1AUT 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et-ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article 1AUT 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions **Emprise au sol**

Non règlementé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions projetées ne pourra excéder 9 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

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

Non règlementé.

Article 1AUT 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Clôtures :

Les clôtures situées en limite avec l'espace public doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement maçonné enduit de 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie doublé d'une haie vive composée d'essences végétales locales. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.
- Soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale composée d'essences locales ;

Dans les deux cas, la haie devra être implantée du côté des voies et emprises publiques.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage doublées d'une haie végétale composée d'essences locales. Les soubassements maçonnés de 0,60 à 1 mètre sont autorisés et doivent être enduits sur les deux faces. La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Article 1AUT 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUT 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article 1AUT 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUT 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone 1AUx

1AUx	Zone à urbaniser à vocation économique et commerciale
et secteur 1AUxa	Secteur 1AUxa : Zone à urbaniser à vocation économique (sauf commerces)

Usage des sols et destinations des constructions

Article 1AUx 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUx-1.2.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Et en secteur 1AUxa, sont également interdites les constructions à usage de commerce de détail, et de restauration.

Article 1AUx 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage commercial, y compris les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, la sécurité ou le gardiennage des établissements et des services généraux des établissements autorisés. Dans tous les cas, ce logement doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières si elles ne sont pas sources de nuisances ou de risques pour les autres activités.

Article 1AUx 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article 1AUx 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions **Emprise au sol**

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- En dehors des agglomérations, 35 mètres par rapport à l'axe des RD 930 et 931 ;
- 10 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
- 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUx 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale Cf. Dispositions communes.

Clôtures :

Lorsqu'elle n'est pas imposée par les contraintes de gardiennage, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, hors dispositions relatives au risque inondation les clôtures doivent être constituées soit :

- Par des haies vives ;
- Par des haies vives doublées par des grilles ajourées ou grillage si les contraintes de gardiennage l'exigent.

Les murs bahut sont interdits.

Dans le cas où la limite séparative du lot soit sur les faces latérales ou sur fonds de parcelle jouxte un fossé d'écoulement des eaux pluviales, la clôture devra obligatoirement être traitée en végétal soit par une haie vive

soit par des massifs végétaux. Les abords et les pentes de ces fossés devront être aménagés de telle façon que l'écoulement des eaux pluviales ne soit pas interrompu.

Article 1AUx 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles :

Toutes les voies publiques ou privées nouvelles devront être bordées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre tous les 8 mètres (12 arbres par hectomètres de voie).

2. Espaces libres et espaces verts à créer :

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément planté et gazonné.

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ». Les éléments techniques doivent être exclus des espaces en pleine terre.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Les aires de stationnement doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'une étude de perméabilité. Dans le cas contraire, les aires de stationnement doit assurer le stockage et la régulation de ses eaux pluviales avec un débit fuite défini en fonction du réseau pluvial public.

Au moins 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas intégrer les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

Les aires de stationnements peuvent accueillir des ombrières photovoltaïques. Dans ce cas, au moins 50% des arbres à planter sur ces aires de stationnement doivent être reportés et plantés dans les espaces en pleine terre.

Article 1AUx 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article 1AUx 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Dispositions générales à la zone 1AUx :

Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de la voie.

- Les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- Les accès carrossables soient conçus de façon qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise publique des voies et soient disposés de telle sorte que le plus gros véhicule susceptible d'accéder à la parcelle puisse le faire en marche avant sans exécuter de manœuvre sur la voie publique.

Voirie nouvelle publique et privée :

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.
- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- Les voies en impasse de plus de 40 mètres de long devront posséder une aire de giration d'un rayon minimum extérieur de 14,50 mètres. Leur longueur ne peut cependant excéder 80 mètres y compris le dispositif de retournement.
- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

Article 1AUx 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone 1AUenr

1AU Enr

Zone pour le futur développement des énergies renouvelables

Usage des sols et destinations des constructions

Article 1AUenr 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AUenr-1.2 est interdite.

Article 1AUenr 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les équipements, installations et constructions suivantes si elles sont liées à l'activité de production d'énergies renouvelables :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires
- Locaux d'exploitation agricole
- Toute construction nécessaire au fonctionnement et à l'installation des dispositifs de production des énergies renouvelables

Article 1AUenr 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et-ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article 1AUenr 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions **Emprise au sol**

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUenr 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUenr 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

Article 1AUenr 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination

Equipements et réseaux

Article 1AUenr 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article 1AUenr 3.2. : Desserte par les réseaux

Réseau électrique : Les installations de production d'électricité d'origine renouvelable peuvent être reliées soit au réseau public de transport, soit à un réseau public de distribution (RPD) soit à un réseau privé sous réserve de la capacité suffisante de celui-ci et dans le respect de la réglementation en vigueur. Ce choix est principalement lié aux caractéristiques de l'installation, notamment la puissance électrique qu'elle peut produire et que le producteur souhaite injecter sur le réseau.

Autres réseaux : Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone 2AU

2AU

Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLUi

Usage des sols et destinations des constructions

Article 2AU 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celle autorisée à l'article 2AU-1.2. est interdite.

Article 2AU 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLUi, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLUi sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 50 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m² (hors piscines).

Article 2AU 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et-ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article 2AU 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Sans objet.

Hauteur des constructions

Pour les extensions des constructions existantes à usage d'habitat autorisées dans la zone, la hauteur du bâti sera équivalente.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

Article 2AU 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cf. Pour les règles applicables aux extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi : se référer aux dispositions communes.

Article 2AU 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Pour les règles applicables aux extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi : se référer aux dispositions communes.

Article 2AU 2.4. : Stationnement

Sans objet.

Equipements et réseaux**Article 2AU 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées**

Sans objet.

Article 2AU 3.2. : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone 2Aux

2AUx

Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation économique sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLUi

Usage des sols et destinations des constructions

Article 2AUx 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Article 2AUx 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sans objet.

Article 2AUx 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et-ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article 2AUx 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Sans objet.

Hauteur des constructions

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

Article 2AUx 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Sans objet.

Article 2AUx 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 2AUx 2.4. : Stationnement

Sans objet.

Equipements et réseaux

Article 2AUx 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 2AUx 3.2. : Desserte par les réseaux

Sans objet.

*DISPOSITIONS
applicables aux
zones agricoles*

Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A	Zone agricole
STECAL Ah, At, Ax	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Dispositions applicables à la zone agricole

A	Zone agricole
Secteur Ap	Secteur agricole protégé inconstructible, lié à la qualité du paysage et des points de vue
STECAL Ah	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation principale d'habitat
STECAL At	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation principale touristique (hébergement, activités ...)
STECAL Ax	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation principale économique (activités artisanales, bureau ...)

Usage des sols et destinations des constructions

Article A 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A1-2, est interdite.

Article A 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole de l'exploitation par les coopératives agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles dans un rayon de 200 mètres autour des bâtiments agricoles existants et des sièges d'exploitations. Pour les bâtiments photovoltaïques et les méthaniseurs : dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments agricoles existants et des sièges d'exploitations.

Les constructions, extensions à usage d'habitation et annexes nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantées à proximité des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante, excepté pour prise en compte d'une législation différente de celle de l'urbanisme.

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

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.

Les locaux de vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation sous réserve qu'ils soient situés à proximité de l'habitation ou au bâti agricole.

Les installations et constructions d'équipements nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house ...).

Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage, sous réserve :

- qu'il ne nécessite pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et d'électricité et le cas échéant d'assainissement d'eaux usées).
- qu'il garantisse une capacité de défense incendie adaptée au projet.
- qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site ;
- qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'il respecte les qualités architecturales et patrimoniales de la construction concernée ;

L'emprise au sol minimale d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit être de 40m². Le changement de destination des bâtiments identifié au plan de zonage doit être strictement affecté aux destinations suivantes :

- habitation,
- hébergement hôtelier et touristique,
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole) à la date d'approbation du présent PLUi dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLUi, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLUi sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 50 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation. Cette distance est calculée au nu de chaque façade de sorte qu'un point de l'annexe soit situé à 50 mètres maximum d'un point de la construction principale. La construction d'annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 100 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes (hors emprise du bassin et plages de la piscine) ;
- La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

Rappel :

Dans le cadre de « l'Inventaire des bâtiments pouvant changer de destinations en zone A », tous les bâtiments ne rentrant pas dans les catégories 1-élevage, 2 viticole et 3-agricole (issu du diagnostic agricole) pourront être assimilés à une vocation résidentielle (hors cas très particuliers) et ne nécessiteront pas d'autorisation de changement de destination s'ils étaient amenés à être aménagés pour une vocation habitation. CF annexe du rapport de présentation Inventaire des bâtiments pouvant changer de destinations en zone A, page 4

Dans le secteur Ap, sont autorisées uniquement :

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs,
- Les extensions limitées à 50% des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi.

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Zone Ah (STECAL) :

- Les constructions et extensions à usage d'habitation sous réserve du respect des règles d'emprise au sol maximum et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zone At (STECAL) :

- Les constructions et extensions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, de bureaux et d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zone Ax (STECAL) :

- Les constructions, extensions et installations liées à l'activité de commerce de gros, à l'artisanat et commerce de détail, aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, ou aux entrepôts et bureaux sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- Les constructions et installations nécessaires à la production et la distribution d'énergie
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage

L'aménagement et le changement de destination des bâtiments sont autorisés en zones Ah, At, et Ax sous réserve qu'ils soient strictement affectés aux destinations et sous-destinations compatibles avec les destinations autorisées dans chaque secteur. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition qu'il ne nécessite pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité.

Article A 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et ~~aux~~ ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article A 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**Emprise au sol**

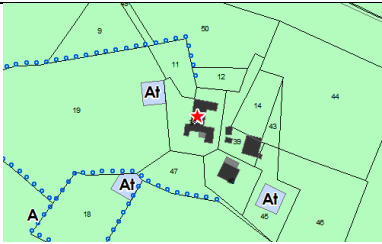
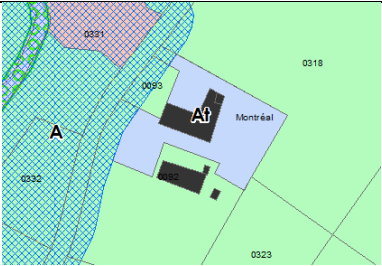
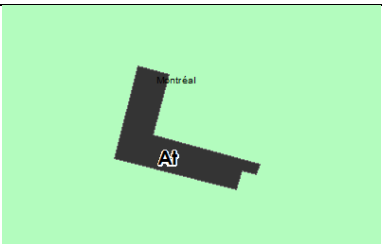

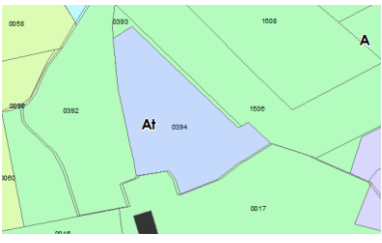
Zone A : Non règlementée.


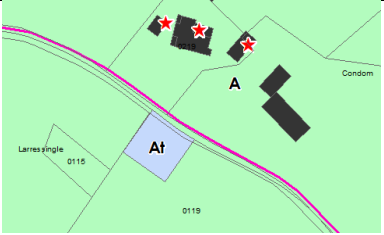
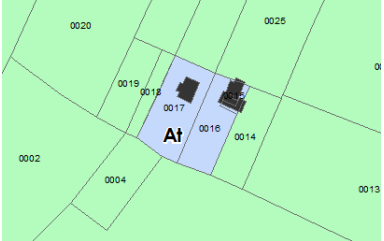
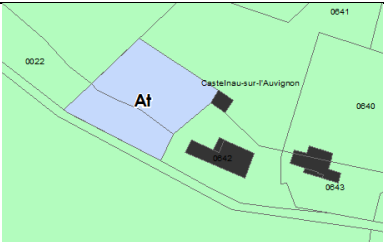

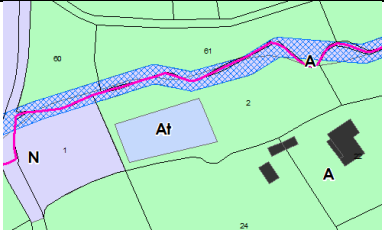
Secteur Ah (STECAL) : maximum 350 m² pour chaque construction à vocation de logement et ses annexes. Et dans la limite totale de :

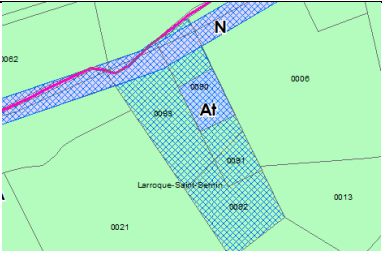
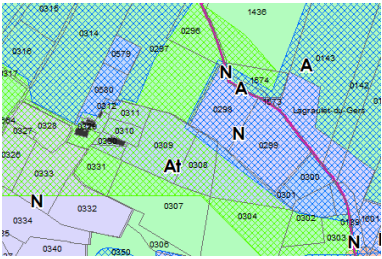
Blaziert (Bourniac - RD7)	6 logements
Gazaupouy (Lartet)	4 logements
Larroque-Saint-Sernin (Coniléou)	5 logements
Larroque-Saint-Sernin (Bidouchac)	5 logements
Montréal (Pichot)	4 logements

Secteur At (STECAL) : maximum 100m² pour chaque construction de type habitat léger de loisirs pour les secteurs At créés lors de l'élaboration du PLUIH.

Pour les autres secteurs At, l'emprise au sol est définie dans le tableau suivant :



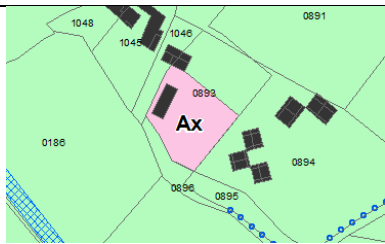

Commune	Zone	Localisation	Surface du STECAL	Emprise au sol
Valence-sur-Baïse	At (3 secteurs)		0,12 (3*0,04)	3 roulottes, dans la limite de 25m ² d'emprise au sol maximum par unité
Montréal	At		0,39	Salle de réception et gîte dans le bâtiment existant sans extension possible + une piscine non couverte + espaces de stationnement non imperméabilisés
Montréal	At		0,07	Château de Balarin : salle de réception, gîtes dans le bâtiment existant, sans extension
Beaucaire	At		0,18	6 emplacements de camping répartis comme ceci : 3 emplacements dédiés aux camping car et 3 emplacements consacrés au Glamping / non imperméabilisés + 37m ² environ dans la batiment existant (installation de wc, douche et coin cuisine)
Lagraulet-du-Gers	At		0,77	Emplacements camping-car non imperméabilisés et habitats insolites (STECAL) en lien avec la ferme communale. Dans la limite de 5 unités, correspondant à 150m ² d'emprise au sol maximum.

<p>Larressingle</p>	<p>At</p>		<p>0,38 (0,30 + 0,08)</p>	<p>Auberge de Larressingle : Construction pour chambres supplémentaires (partie Est) d'emprise au sol de 100m² maximum+ une piscine (partie sud du bâtiment existant) + Extension de l'aire de stationnement non imperméable (partie au Sud)</p>
<p>Larressingle</p>	<p>At</p>		<p>0,12</p>	<p>Une aire de Camping-car non imperméabilisée</p>
<p>Condom</p>	<p>At</p>		<p>0,39</p>	<p>2 tiny houses, de 25 m² d'emprise au sol maximum par unité</p>
<p>Castelnau-sur-l'Auvignon</p>	<p>At</p>		<p>0,22</p>	<p>6 hébergements insolites pour accueillir les pèlerins, de 25m² d'emprise au sol maximum par unité</p>
<p>Valence-sur-Baïse</p>	<p>At (2 secteurs)</p>		<p>0,08 (2 * 0,04)</p>	<p>2 cabanes, de 25m² d'emprise au sol maximum par unité</p>
<p>Larroque-Saint-Sernin</p>	<p>At</p>		<p>0,11</p>	<p>Une aire de camping-car non imperméabilisée</p>

<p>Larroque-Saint-Sernin</p>	<p>At</p>		<p>0,03</p>	<p>Une cabane en bois, de 25 m² d’emprise au sol maximum par unité</p>
<p>Cazeneuve</p>	<p>At</p>		<p>3,52</p>	<p>Activité de paintball avec création d’un local technique de 50m² maximum et révision du périmètre :</p> <p>Activité de paintball, 6 emplacements de camping-cars, Agrandissement du bâtiment d’accueil de 100m² d’emprise au sol maximum, Aménagement d’un bâtiment existant pour un hébergement touristique, Aménagement de l’accueil / réception / Sanitaires / restauration dans un bâtiment existant, 10 hébergements insolites existants.</p>

Secteur Ax (STECAL) : maximum 20% de l’emprise du STECAL dans les secteurs Ax créés lors de l’élaboration du PLUIH.

Pour les autres secteurs Ax, l’emprise au sol est définie dans le tableau suivant :

Commune	Zone	Localisation	Surface du STECAL	Emprise au sol
Gazaupouy	Ax		0,37 ha	Activité existante de maréchal ferrant L’extension limitée à 350 m ² nécessaire à l’activité
Fourcès	Ax		4,53 ha	Un hangar et une construction de stockage pour entreprise agricole (Activité de négoce agricole avec stockage non produit sur place) : emprise au sol limitée à 1500m ² . Recul des constructions de 50 mètres minimum depuis le boisement de chênes lièges
Larressingle	Ax		0,22 ha	Un hangar (activité existante de fabrication de menuiseries et d’aménagement intérieur)
Béraut	Ax		0,83 ha	Extension de l’entreprise SAS LABO.GER .S sur une emprise de 1970m ² , avec toiture photovoltaïque.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel*) avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

Dans la zone A, la hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole (au faîtage). Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques tels que les silos, cuves et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires.
- 6 mètres pour les autres constructions (à l'égout du toit).
- Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Dans les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Secteur Ah (STECAL) : 6 mètres à l'égout du toit.
- Secteur At (STECAL) : 6 mètres à l'égout du toit.
- Secteur Ax (STECAL) : 12 mètres au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, toute construction devra être implantée à une distance de l'axe (y compris pour les secteurs en zone Ah, At et Ax) :

- au moins égale à 35 mètres de l'axe des RD930 et RD931 ;
- au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- au moins égale à 10 mètres des limites d'emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique en zone A ;
- Soit à une distance au moins égale à 10 mètres des limites d'emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique, soit dans le prolongement des constructions existantes en secteur Ah, At, et Ax ;

Cependant, pour les zones Ah, At et Ax, dans le cadre d'un projet global portant sur une ou plusieurs unités foncières, des implantations pourront être admises à une distance inférieure, dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion dans le paysage.

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

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes (y compris pour les secteurs Ah, At et Ax).

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

Cf. Dispositions communes (y compris pour les secteurs Ah, At et Ax).

Article A 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Zone A et secteur Ax (STECAL) :

- Cf. Dispositions communes.
- Les constructions d'exploitation agricole ou d'exploitation forestières doivent s'inspirer, dans la mesure du possible, de l'architecture rurale de la région afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas de mise en place de toitures solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements et les bardages doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier non-peinte ou brillante, fer galvanisé...) sont interdites. La pente des toitures pour les bâtiments agricoles sera comprise entre 10 et 45%.
- Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.
- Les teintes des bardages seront à dominante sombre (gris, marron, taupe ...) L'utilisation du bardage bois est autorisée.

- Les toitures mono-pente sont autorisées sous réserve de leur intégration paysagère.
- Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Secteurs Ah et At (STECAL) :

- Cf. Dispositions communes.
- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article A 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Secteurs Ah et At (STECAL) :

Cf. Dispositions communes.

Article A 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les dispositions concernant le **Stationnement des deux-roues non motorisés** ne s'appliquent pas dans cette zone.

Equipements et réseaux

Article A 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article A 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

*DISPOSITIONS
applicables aux
zones naturelles*

Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES et FORESTIERES

N	Zone naturelle
Np	Secteur naturel protégé inconstructible, lié à la qualité du paysage et des points de vue
NC	Zone naturelle de carrière
NL	Zone naturelle de loisirs
Nzh	Zone humide
Nv	Aire d'accueil des gens du voyage

Dispositions applicables aux zones naturelles

N	Zone naturelle
NC	Zone naturelle de carrière
NL	Zone naturelle de loisirs
Nzh	Zone naturelle de préservation des zones humides
Nv	Aire d'accueil des gens du voyage
Np	Secteur naturel protégé inconstructible, lié à la qualité du paysage et des points de vue

Usage des sols et destinations des constructions

Article N 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article N 1-2, est interdite.

Article N 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans la zone N :

Les constructions nécessaires aux exploitations forestières.

Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles dans un rayon de 200 mètres autour des bâtiments existants.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole) à la date d'approbation du présent PLUi à usage exclusivement d'habitation, dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLUi, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLUi sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 50 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation. Cette distance est calculée au nu de chaque façade de sorte qu'un point de l'annexe soit situé à 50 mètres maximum d'un point de la construction principale. La construction d'annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 100 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes (hors emprise du bassin et plages de la piscine) ;
- La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.

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

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation des Plan de Prévention des Risques Naturels annexée au présent PLUi.

Dans le secteur Np, sont autorisées uniquement :

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs,
- Les extensions limitées à 50% des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUI.

Dans le secteur NL :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Toutes activités ou installations de loisirs.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci limite au maximum l'imperméabilisation des sols.

Dans le secteur Nzh :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la fonctionnalité globale de la zone humide et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
 - o de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides ;
 - o de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

Dans le secteur Nc :

- Les constructions à destination d'industrie à condition de constituer une exploitation extractive de matériaux.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
- Les constructions à usage de commerce et activités de service, de bureau, d'entrepôt sous réserve d'être nécessaire à l'activité existante d'exploitation des carrières.
- Les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction et s'ils sont intégrés dans le volume des constructions précédemment autorisées.

Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Nv :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, leur dimension 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.

Il est possible de déroger aux dispositions qui suivent pour les équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics à l'exception des parcs photovoltaïques, notamment pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Article N 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions **Emprise au sol**

Zone NL et Nzh : maximum 100 m² pour chaque construction nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel*) avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit en zone N, NL, NC et Nzh, sauf pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière pour lesquelles la hauteur maximum ne pourra excéder 12 mètres (au faitage). Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques.

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques tels que les antennes de télévision autres que paraboliques, les capteurs solaires autorisés.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- au moins égale à 35 mètres de l'axe de des RD930 et RD931 ;
- au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- au moins égale à 10 mètres des limites d'emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique.

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

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

Article N 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cf. Dispositions communes.

Article N 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Article N 2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Les dispositions concernant le **Stationnement des deux-roues non motorisés** ne s'appliquent pas dans cette zone.

Equipements et réseaux

Article N 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article N 3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

LEXIQUE

Chapitre 7 : LEXIQUE

DEFINITIONS

Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est un passage privé non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie. La côte de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Affouillement / Exhaussement de sol

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

Le Code de l'urbanisme (*articles R421-19, R421-20 et R421-23*) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

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

Agriculture urbaine

Définition : Mougeot, 2000, 2001 :

« L'agriculture urbaine est une activité localisée à l'intérieur (agriculture intra-urbaine) ou sur les bords (agriculture périurbaine) d'une ville, cité ou métropole. Elle produit ou élève, transporte ou distribue une diversité de produits (aliments ou non-aliments), et fait un large appel aux ressources humaines et matérielles (parfois les réutilise), produits et services trouvés dans et autour de la ville. A son tour elle offre des ressources humaines et matérielles, des produits et services, principalement à l'espace urbain ».

Définition : Le Caro et Nahmias (2012) :

« L'agriculture pratiquée et vécue dans une agglomération par des agriculteurs et des habitants aux échelles de la vie quotidienne et du territoire d'application de la régulation urbaine. Dans cet espace, les agricultures – professionnelles ou non, orientées vers les circuits longs, les circuits courts ou l'autoconsommation – entretiennent des liens fonctionnels réciproques avec la ville (alimentation, paysage, récréation, écologie) donnant lieu à une diversité de formes agri-urbaines observables dans le ou les noyaux urbains, les quartiers périphériques, la frange urbaine et l'espace périurbain. »

Alignement

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

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

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

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

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

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

Annexe

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

Elle est implantée sur la même unité foncière que la construction principale.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,8 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Balcon

Pour bénéficier des exceptions prévues à l'article 4 du présent règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 mètre le nu de la façade. Au-delà, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un territoire plus vaste. Les surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables contribuent au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface éco aménageable / surface totale de la parcelle.

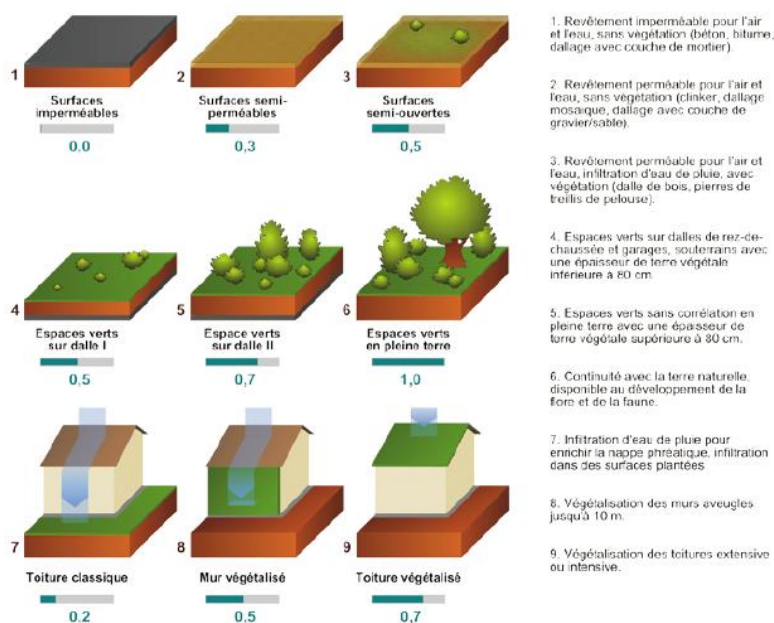
La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface éco aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type M} \times \text{coef. M})$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité en ville ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 0,7) ;
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 à 0,7 respectivement. 10 m² de toiture végétalisée équivalent à 7m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 0,7).

PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m² de surface
 Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

⇒ Intégrer les stationnements végétalisés pour le calcul du CBS

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment de murs, des portes de clôture à claire-voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace), etc.

Construction

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

Construction existante

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

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

Les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme énoncent les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont :

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

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 5 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

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

Egout du toit

Ligne basse de la couverture d'une construction par où se déverse les eaux pluviales, hors du bâtiment. En cas de toiture terrasse, l'égout principal est généralement situé au niveau de l'étanchéité.

Élément architectural

Est considéré comme élément architectural, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que les corniches, auvents, bandeaux, soubassement, ornements, ...mais ne créant pas de surface de plancher.

Emplacement réservé

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur la liste des emplacements réservés.

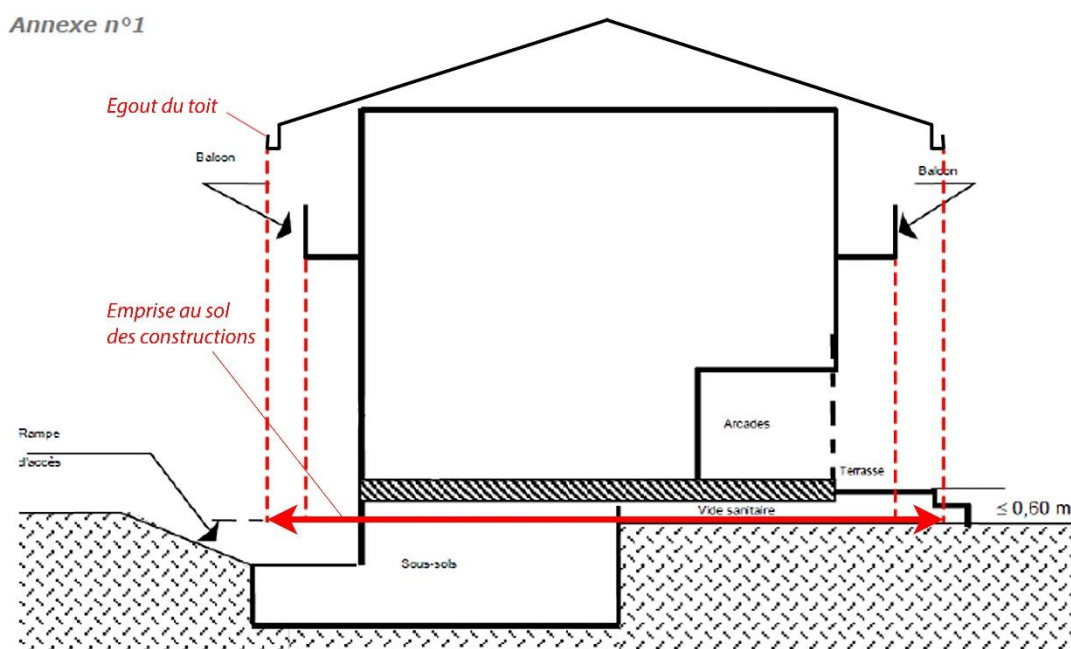
Emprise au Sol

- Article R*420-1 : Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

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

Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.

De plus, sont inclus dans l'emprise au sol projection verticale des panneaux solaires implantés au sol, à l'exception des parcs photovoltaïques.



Emprise et plate-forme d'une voie

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Energie positive

Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction.

Ce bilan est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies renouvelables et de récupération sont celles définies aux 1° et 2° de l'article R. 712-1 du code de l'énergie. Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction.

Energie Renouvelable : constructions et installation de production d'énergie renouvelable

Les unités de production d'énergies renouvelables, et leurs accessoires (poste électrique de réinjection, installations techniques notamment ...) sont des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou à des services publics parce que de tels projets présentent un intérêt public tiré de leur contribution à la satisfaction d'un besoin collectif par la production d'électricité vendue au public. (Cf. CE, 13 juillet 2012, req. n°343306).

Espace boisé classé

Le PLUi peut désigner des Espaces Boisés dit Classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé, etc.) à conserver, à protéger, ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, etc.). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichage est interdit.

Espace libre

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions, non réservés au stationnement (imperméabilisées ou non) et à la circulation automobile hors véhicules de secours. Les terrasses accessibles, les bandes et espaces plantés, les cheminements piétons, les aires de jeux, les bassins de rétention des eaux pluviales et les noues sont à compter dans les espaces libres.

Espaces verts

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :

- les cheminements piétons plantés ;
- les aires de jeu plantées ;
- les aires stabilisées plantées ;
- les espaces verts de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...) ;
- les espaces plantés (pelouses, arbustes...) comprenant au moins 80cm d'épaisseur de terre végétale ;
- les toitures végétalisées (à raison d'un ratio de pondération de 20%) ;
- les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abords accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

Essences locales

Le territoire intercommunal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Exemplarité environnementale

Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :

- « 1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;
- « 2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
- « 3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
- « 4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article R. 111-22-3 du Code de la Construction et l'Habitation.

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Grille, grillage

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

Groupes (ensemble) de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

Habitation = logement

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

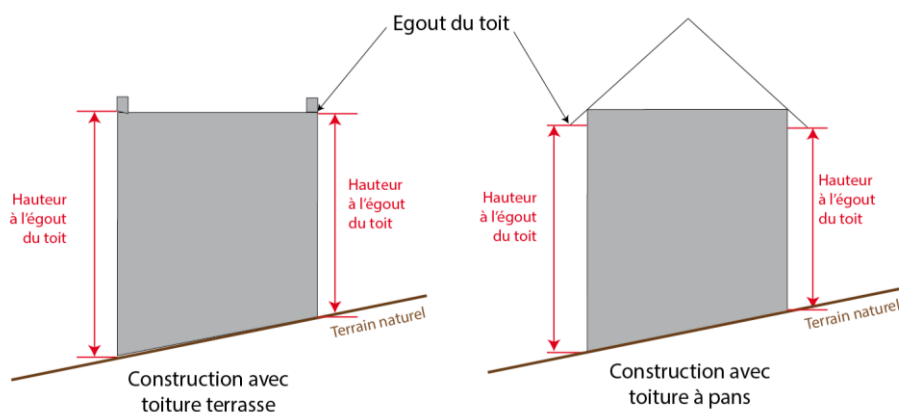
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles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

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Il est également possible de prendre comme référence pour la règle, la hauteur à l'égout du toit :



Limite séparative

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

Local accessoire

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

Logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul

La marge de recul est la distance séparant toute construction des voies, des emprises publics et des limites séparatives.

Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, une opération d'aménagement d'ensemble caractérise l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Ce mode d'équipement s'oppose de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Place de stationnement

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

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructures profonds participant à l'équipement urbain (métro, réseaux, canalisation, etc.) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. A l'inverse les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quel que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Continuité avec la terre naturelle (Déf CBS).

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis, non minéralisés, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations, ...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

Résidence démontable

Résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur : Il s'agit « d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics, (...) destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an, facilement et rapidement démontables à tout moment ». Ces habitations bien particulières ne devront faire l'objet que d'une simple déclaration préalable, sauf s'il s'en installe « au moins deux, constituant une surface de plancher totale supérieure à 40 m² ». Il faudra dans ce cas un permis d'aménager. Dans tous les cas, si la « résidence démontable » n'est pas raccordée aux réseaux, le demandeur devra fournir « une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité ». (source : décret 2015-482)

Saillies traditionnelles

Éléments, corps d'ouvrage, éléments d'architecture qui est en avant du mur de façade : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps ...

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des constructions sera différente de celle de la zone UA).

Stationnement végétalisé

Place de stationnement non imperméabilisée, perméable à l'eau. Exemple : dalles de polyéthylène engazonnées, joints enherbés, etc. Un stationnement végétalisé apporte de nombreux bénéfices environnementaux et sociétaux, en permettant la restauration des fonctions naturelles du sol :

- Non imperméabilisation et infiltration naturelle des eaux pluviales
- Régulation thermique (lutte contre les îlots de chaleur)
- Régulation hydrique (réapprovisionnement des nappes phréatiques)

- Préservation de la biodiversité en milieu urbain
- Retour du vert en ville et amélioration du cadre de vie

Ce revêtement à biodiversité positive peut être défini comme un « espace vert » et une « surface non imperméabilisée ». Dans le calcul du CBS, le stationnement végétalisé est considéré comme une surface favorable à la nature.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont également exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Toit terrasse

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

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

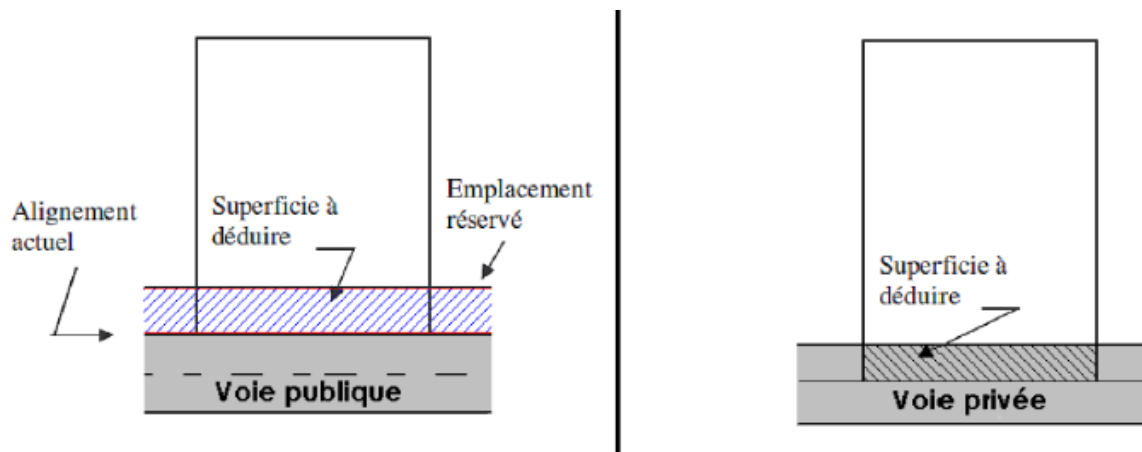
Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquent à l'unité foncière. La superficie prise en compte pour définir les droits à construire (superficie, implantation, emprise au sol, hauteur,...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite de la superficie située :

- Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- Dans un élargissement prévu au PLUi ;
- Dans un voie privée telle que définie dans la présente annexe.



Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Voie et emprise publique

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

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

Voirie et réseaux divers (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

Zonage

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UB, N, etc.).

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, N, etc.).

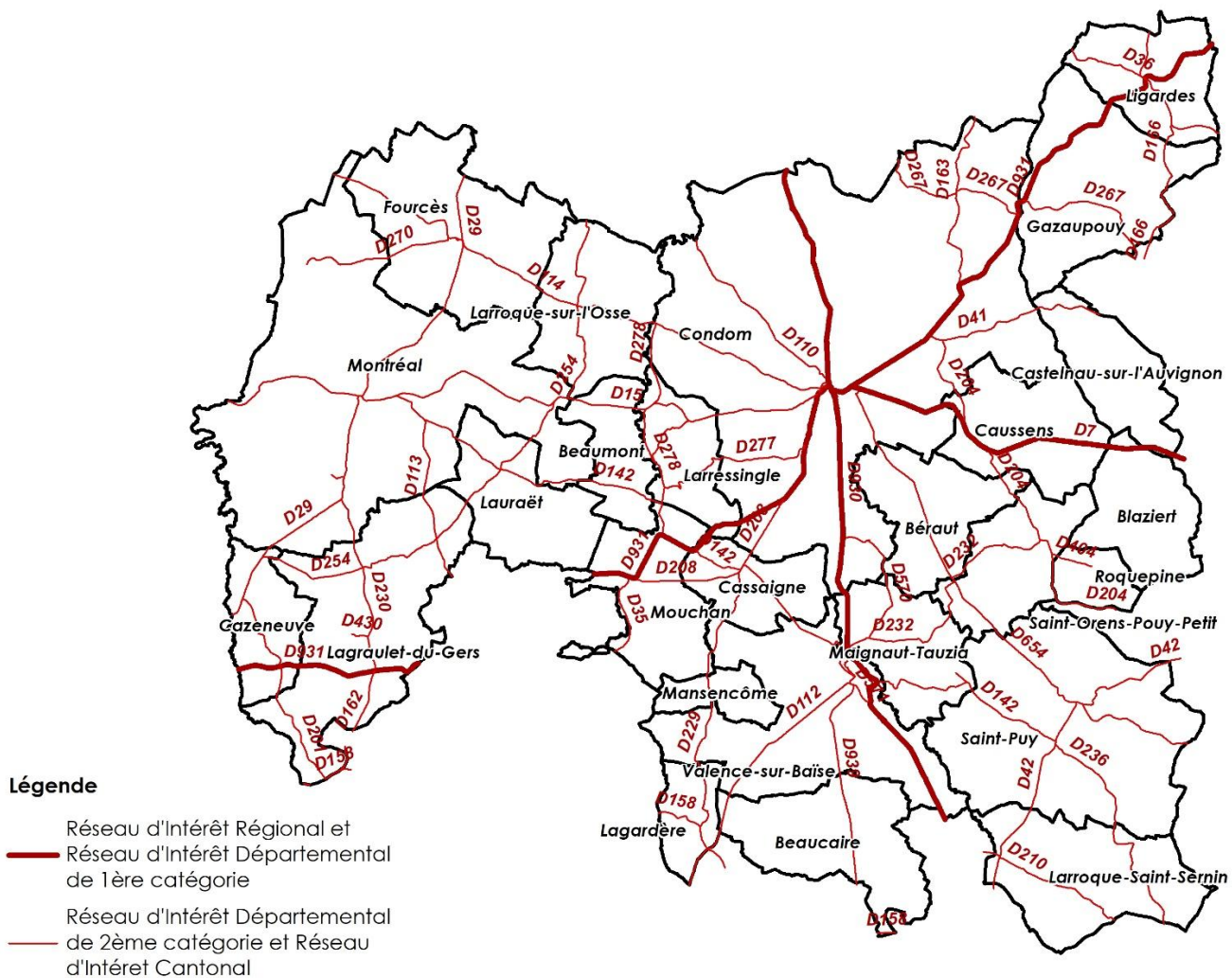
*Liste indicative des
essences végétales
pour les haies*

Chapitre 8 : Essences végétales à privilégier

Liste non exhaustive d'essences locales pour la composition des haies vives.

Nom scientifique	Nom commun
<i>Prunus avium L.</i>	Merisier
<i>Carpinus betulus L.</i>	Charme
<i>Acer campestre L.</i>	Erable champêtre
<i>Sorbus domestica L.</i>	Cormier
<i>Quercus pubescens Willd.</i>	Chêne pubescent
<i>Sorbus aria Crantz</i>	Alisier blanc
<i>Sorbus aucuparia L.</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Corylus avellana L.</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna Jacq.</i>	Aubépine monostyle
<i>Sambucus nigra L.</i>	Sureau noir
<i>Viburnum tinus L.</i>	Laurier tin
<i>Prunus spinosa L.</i>	Prunellier
<i>Cornus mas L.</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea L.</i>	Cornouiller sanguin
<i>Viburnum lantana L.</i>	Mancienne

Chapitre 9 : Cartographie des voies du Réseau d'Intérêt Régional, Réseau d'intérêt Départemental de 1^{ère} et 2^{ème} catégories et Réseau d'Intérêt Cantonal



Chapitre 10 : Prescriptions relatives au patrimoine local (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

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

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

Rappel de l'article 12 du chapitre 1 des dispositions générales du règles

Indépendamment des protections règlementaires du patrimoine relevant des servitudes d'utilité publique (Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable), le PLUi peut identifier des éléments patrimoniaux à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une prescription graphique reportée au zonage comme une trame venant se superposer à tout type de zone. Le règlement du PLUi est complété avec des dispositions spécifiques permettant de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine local.

Une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial et/ou paysager repéré au règlement graphique.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elles sont retranscrites dans le règlement écrit du PLUi aux articles suivants :

- Article 2.2. : Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Règles relatives spécifiques à la gestion du patrimoine bâti (château, église, pigeonnier, moulin, propriété, ensemble bâti, habitation, maison de vigne) et du petit patrimoine (fontaine, lavoir, source, pont)

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- **des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,**
- **de leur ordonnancement et de leur volumétrie,**
- **des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.**

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

- **Le projet doit assurer l'insertion des constructions dans le contexte d'ensemble.**

- Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.



- Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.

Règles relatives au patrimoine naturel et paysager

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

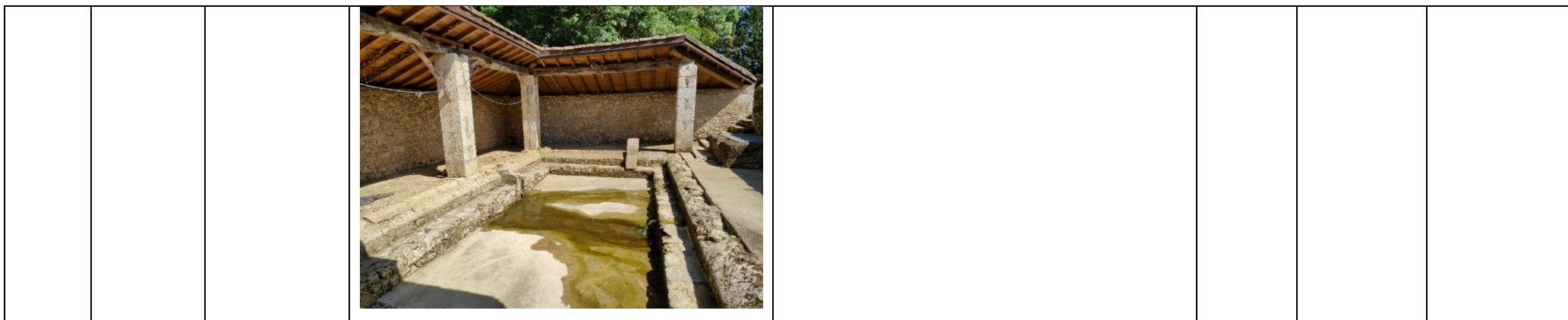
Identification du patrimoine local au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme



Repère plan	Commune	Identification	Photos	Orthophoto	Références cadastrales	Domanialité	Observation
1	Valence-sur-Baïse	Château de Rouquettes			AN 191	Privé	Site archéologique

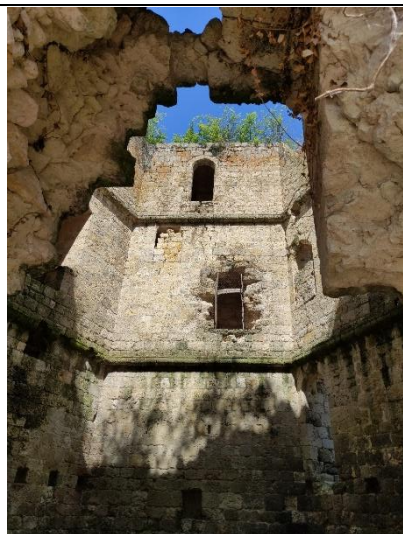
2	Valence-sur-Baïse	Pigeonnier (A Miche)			AN 88	Privé	
---	-------------------	----------------------	--	---	-------	-------	--

3	Lagardère	Fontaine communale (Lavoir et fontaine/sourc e)			Domaine public (possible que le lavoir déborde sur les parcelles B 88 et B 89)	Public (a priori)	
---	-----------	---	--	---	--	-------------------	--

<p>4</p>	<p>Valence-sur-Baïse</p>	<p>Lavoir de Houndelas (A Hount de Las)</p>			<p>AS 34</p>	<p>Privé de la commune</p>	
----------	--------------------------	--	--	---	--------------	----------------------------	--



7	Castelnau-sur-l'Auvignon	Tour du château			A 625	Privé de la commune	Site inscrit : Restes du château et de l'église Arrêté du 05/12/1944
---	--------------------------	-----------------	--	--	-------	---------------------	---





8	Saint Puy	Cabane de vignes		 <p>Commune de St Puy</p>	AI 119	Privé	Jardin attenant communal
---	-----------	------------------	--	--	--------	-------	--------------------------

							
--	--	--	--	--	--	--	--

9	Saint Puy	Lavoir de Calamet de			AI 129	Privé de la commune	Chemin rural n°104 de la ville au lavoir
---	-----------	----------------------	--	---	--------	---------------------	--

							
10	Saint-Puy	Fontaine de Chrestian			Domaine public	Public	Chemin rural n°104 de la ville au lavoir

11	Saint Puy	Moulin de Montfaucon			AL 75	Privé	
----	-----------	----------------------	---	---	-------	-------	--

							
12	Beaumont	Propriété Le Mirail			C 113	Privé	Le Mirail - traditional 5 bedroom Gascon Maison de Maitre - Southern France - holiday vacation rental

13	Lagraulet-du-Gers	Château			AB 21	Privé	<p>Castelpierre de Lagraulet - Gascogne Collection</p> <p>Vestiges de l'ancien château</p>
----	-------------------	---------	--	---	-------	-------	--

								
--	--	--	---	--	--	--	--	--

14	Beaumont	Moulin			A 2	Privé	
----	----------	--------	--	---	-----	-------	--



15	Montréal-du-Gers	Maison forte			AR 132	Privé	Périmètre ABF de l'église Saint Pierre de Genens
----	------------------	--------------	---	---	--------	-------	--





16	Cazeneuve	Eglise Saint Pierre (Lamothe)			A 140	Privé de la commune	
----	-----------	-------------------------------	---	--	-------	---------------------	--







17	Caussens	Lavoir (Au Boutet)			Domaine public (chemin du Paillerat)	Public	
----	----------	--------------------	--	---	---	--------	--

							
--	--	--	--	--	--	--	--

18	Caussens	Lavoir			C 342	Privé	
----	----------	--------	---	--	-------	-------	--





19	Caussens	Lavoir		 <p>Commune de Caussens</p>	A 884	Privé de la commune	
----	----------	--------	--	--	-------	---------------------	--



<p>20</p>	<p>Larressingl e</p>	<p>Pont Lartigue UNESCO</p>	<p>de</p> 		<p>Domaine public CR 10</p>	<p>public</p>	<p>Composante du Chemin de Saint Jacques de Compostelle inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO</p>
-----------	--------------------------	-------------------------------------	---	---	-------------------------------------	---------------	--

21	Cazeneuve	Tour de Lamothe			A 203	Privé	
----	-----------	-----------------	--	---	-------	-------	--




								
--	--	--	---	--	--	--	--	--

22	Saint Orens POUY PETIT	Cabane de vignes			A 128	Privé 	
----	------------------------	------------------	---	--	-------	--	--



<p>23</p>	<p>Caussens</p>	<p>Source (la Fromagère)</p>			<p>A 4</p>	<p>Privé</p>	<p>Etoile mal placée. Sur le tronçon 6 du chemin de Compostelle. Tronçon classé UNESCO</p>
-----------	-----------------	------------------------------	--	--	------------	--------------	--

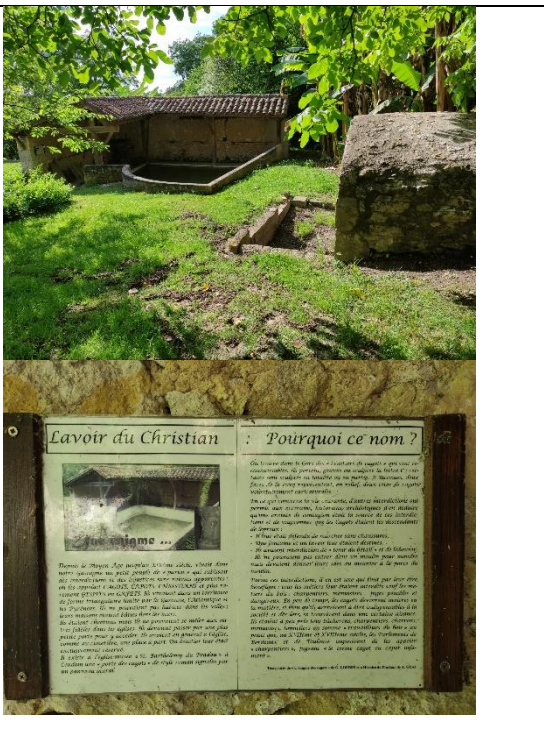



							
24	Caussens	Fontaine/sour ce			B 565	Privé	Etoile mal placée

25	Caussens	Lavoir		 <p>Commune de Caussens</p>	B 502	Privé de la commune	
----	----------	--------	--	--	-------	---------------------	--

							
--	--	--	---	--	--	--	--

26	Caussens	Source/fontaine			B 456	Privé	
----	----------	-----------------	--	---	-------	-------	--

<p>27</p>	<p>Caussens</p>	<p>lavoir du Christian (parcelle A 1165 propriété communale)</p>					
-----------	-----------------	--	--	---	--	--	--

								
--	--	--	--	--	--	--	--	--



28	Valence-sur-Baïse	Tour du Gardès			AY 51	Privé	Site archéologique (Au Gardès-Tour de Gardès: motte castrale et habitat fortifié médiéval)
----	-------------------	----------------	--	---	-------	-------	--

29	Beaumont	Fontaine	 		Domaine public CR 19 	Domaine public	Périmètre MH Eglise de Vopillon
----	----------	----------	---	---	--	----------------	------------------------------------




30	Beaumont	Cèdre de Vopillon			C 193	Privé de la commune	
----	----------	-------------------	---	---	-------	---------------------	--



31	Lagraulet-du-Gers	Moulin			AC 14	Privé	
----	-------------------	--------	--	---	-------	-------	--

32	Roquepine	Lavoir			B 66	Privé	
----	-----------	--------	--	---	------	-------	--

								
--	--	--	---	--	--	--	--	--

33	Saint Orens Pouy Petit	Cabane de vignes			Privé	B 304	
----	------------------------	------------------	--	---	-------	-------	--



34	Caussens	Moulin			A 1867	Privé	
----	----------	--------	--	---	--------	-------	--



35	Caussens	Silo			A 570	Privé	
----	----------	------	--	---	-------	-------	--

36	Lagraulet-du-Gers	Ancien chai			AB 19	Privé	Préservation des façades et des ouvertures existantes
----	-------------------	-------------	--	---	-------	-------	---