

DEPARTEMENT DU GERS
COM. DE COM. COTEAUX ARRATS GIMONE
COMMUNE DE GIMONT



P.L.U

**Déclaration de projet avec mise en
compatibilité n°1 du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROUVE

3 – Règlement écrit



P.L.U :

Approuvé le
13/02/2025

Visa

Date :

Signature :



16 av. Ch. de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
contact@paysages-urba.fr

3

REGLEMENT

		SOMMAIRE
	SOMMAIRE GENERAL	Titre I – Dispositions générales Titre II à V – Dispositions applicable aux différentes zones du PLU
		Pages

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES d'HABITAT	25
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA et UA(i)	26
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB et UBi	35
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UD et UDi	42
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH	48
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS, DE LOISIRS ET D'ACTIVITES.....	53
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE et UE(i)	54
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ULa(i) et ULb(i)	58
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut	63
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX et UX(i) et UXa	67
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER d'HABITAT	72
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU, AUi, AU0, AU0i	73
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DE LOISIRS ET D'ACTIVITES	79
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AULsm	80
CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX et AUX(i) et AUXa	83
TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	89
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ah, Ah(i), AaG et AaG(i)	90
TITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	96
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Ni, NaG, et Nh, Nhi	97

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

		Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section.I – Champ d'application territorial du plan</u> <u>Section II - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols</u> <u>Section III - Règles dérogatoires</u> III.1 - Adaptations mineures :	

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles R.151-1 à R.152-3) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

SECTION I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Etablis conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le présent règlement ainsi que les pièces graphiques et les annexes qui l'accompagnent s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune de GIMONT

SECTION II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les occupations et utilisations du sol doivent être :

- conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique,
- compatibles avec les OAP ou orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

2 - L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et quartiers liés à un plan d'aménagement d'ensemble.

SECTION III : REGLES DEROGATOIRES

III.1 - Adaptations mineures :

1 - Les règles et servitudes définies par le PLU 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.

2 - Selon l'article 152-4, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	III.2 - Règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics <u>Section.IV – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations</u> IV.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme IV.2 - Les servitudes d'utilité publique (art.L151-43) IV.3 - Les servitudes d'urbanisme	

III.2 - Règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics

1 - Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées en partie « Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » de chaque zone si elles existent, les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans toutes les zones.

3 – Concernant les prescriptions définies aux parties « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux » de chaque zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

SECTION IV - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

III.3 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles du Code de l'Urbanisme allant R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-30, R.111-31 à 35, R.111-36, R.111-37 à 40, R.111-41 à 46, R.111-47 à 50, R.111-51

III.4 - Les servitudes d'utilité publique (art.L151-43) :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont mentionnées en annexe et visées aux articles L151-43 du Code de l'Urbanisme.

III.5 - Les servitudes d'urbanisme :

IV 3.1 – Emplacements réservés :

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés en annexe de la partie réglementaire du PLU

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	IV .3 - Les servitudes d'urbanisme <u>Section V – Règles spécifiques aux lotissements</u> <u>Section VI – Division du territoire en zones et prescriptions</u>	

IV.3.2 – Eléments de paysage :

Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

IV.3.3 – Autres servitudes :

Au sein des boisements identifiés classés EBC ou au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme RTE est autorisé à défricher dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électriques aériennes et est exempté de déclaration préalable.

SECTION V - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable et d'un permis d'aménager
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues au code de l'urbanisme;

SECTION VI - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET PRESCRIPTIONS

Le P.L.U délimite :

1 - Des zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, à savoir :

Les zones U ou zones urbaines qui correspondent :

- ° soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- ° soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir,
- **Le P.L.U de Gimont délimite plusieurs zones urbaines :**
 - ° le secteur UA,
 - ° les secteurs UB, UBi
 - ° les secteurs UC,
 - ° les secteurs UD, UDi
 - ° le secteur UE,

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section VI – Division du territoire en zones et prescriptions</u>	

- ° les secteurs UH, UHi
- ° les secteurs ULai et ULbi,
- ° le secteur UT
- ° les secteurs UX,

2 - Des zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III :

Les zones AU ou zones à urbaniser correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Le P.L.U de Gimont délimite plusieurs zones à urbaniser :
 - ° les secteurs AU, AUi, AU0, AU0i,
 - ° les secteurs AUX, AUXi
 - ° Le secteur AULsm

3 – Des zones et secteurs agricoles, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV et comprenant :

°La zone A, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qu'elle délimite.

° Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ou STECAL ¹ :

le secteur AaG, et AaGi lié aux sièges d'exploitation agricole,

° Un secteur prenant en compte l'habitat isolé en zone A, hors sièges agricoles :
le secteur Ah.

4 - Des zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, à savoir :

° La zone N zone naturelle, et Ni zone naturelle inondable

° Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ou STECAL ¹ :

le secteur NaG, lié aux sièges d'exploitation agricoles,

° Un secteur prenant en compte l'habitat isolé en zone N, hors sièges agricoles :
le secteur Nh et Nhi

5 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.113-1° et L.113-2° du Code de l'Urbanisme.

6 – Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme repérés sur les pièces graphiques du règlement et dans un document descriptif. Il s'agit d'éléments bâtis (architecture remarquable) ou non bâtis, arbres, arbres en alignement, ripisylves.

7 - En application de l'article L.371.1, la trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit.

		Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section.VII – Caractéristiques urbaines, environnementales, architecturales et paysagères</u> VII.1 – Préconisations concernant les énergies renouvelables VII.2 – Préservation des éléments de paysage non bâtis recensés

8 – L'implantation à l'alignement des constructions nouvelles est imposée aux prescriptions linéaires du règlement graphique

9 – Les terrains ou parcelles supérieur à 10000m² seront systématiquement soumis à un Projet d'Aménagement d'Ensemble qui devra s'accorder avec les règles de l'OAP, quand ce terrain est situé dans les OAP.

10 - Les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées en application de la loi sur l'eau ; les zones d'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de la loi sur l'eau.

SECTION VII - CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

VII.1 – Préconisations concernant les énergies renouvelables :

Le PLU favorisera le développement des ENR sur le territoire communal dans sa globalité, sous réserve que ces projets ne soient pas préjudiciables à la conservation des terres agricoles de qualité reconnues, à la préservation des espaces naturels, des paysages et du patrimoine architectural, et sous réserve de l'accord des autorités compétentes.

VII.2 – Préservation des éléments de paysage non bâtis recensés :

Éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'art. L151.23° : La destruction, suppression ou modification des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art. L151.23° sont soumis à déclaration.

Les éléments de paysage non bâtis identifiés par le P.L.U. et repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- Les prairies naturelles inondables et les zones humides repérées et identifiées aux abords de La Gimone et de la Marcaoue ne pourront être détruites,
- Concernant les prairies naturelles inondables et les zones humides, l'objectif du classement au titre de l'article L151.23° est de limiter les atteintes à ces écosystèmes remarquables : sont notamment interdits les opérations de drainage, les affouillements et exhaussements des sols, le comblement des trous d'eau ou des fossés, ainsi que toute autre opération qui aurait pour effet de modifier le régime hydrique des terrains..

Conformément au code de l'urbanisme, il est précisé que toute intervention sur ces sites classés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la Municipalité. Celle-ci pourra se positionner sur la recevabilité de la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire du cours d'eau ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces sites.

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section.VII- Caractéristiques urbaines, environnementales, architecturales et paysagères</u> VII.3 - Préservation des éléments bâtis remarquables	

- à l'intérieur des zones urbaines, les haies répertoriées sur le plan de zonage bénéficieront d'une compensation de 1 à 1 en cas de destruction, ce qui signifie qu'il faudra replanter ou reconstituer 1 fois ce qui a été détruit,
- à l'intérieur des zones agricoles, les haies de plein champs ou de bordure de chemin répertoriées sur le plan de zonage par une trame particulière bénéficieront d'une compensation de 1 à 2 en cas de destruction, ce qui signifie qu'il faudra replanter ou reconstituer 2 fois ce qui a été détruit.

VII.3 – Préservation des éléments bâtis remarquables : (article L.151-19)

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en **application de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme sont les suivants** : (En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle ou totale de ces bâtiments doit faire l'objet d'un permis de démolir).

L'abbaye cistercienne de « Planselve »



Les éléments bâtis de Abbaye de Planselve fondée en 1142, sa porte d'entrée monumentale, son mur d'enceinte en brique et ses pigeonniers sont considérés comme des éléments remarquables du patrimoine de la commune. En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle ou totale de ces bâtiments doit faire l'objet d'un permis de démolir. Le bâti devra être préservé et restauré dans les règles de l'art et avec les matériaux d'origine, à savoir : préservation de la forme du bâti, des éléments de modénatures, il ne sera pas rajouté de percements (baies ou portes) à ces ouvrages. Les jambages, les encadrements des ouvrants, les chaînages d'angle, seront conservés, et la restauration utilisera des matériaux traditionnels : tuiles canals traditionnelles d'aspect vieilli tel qu'existantes pour la couverture, jambages et chaînages en pierres de taille, moellons de pierres de tout venant enduits à la chaux, ou briques de même nature pour le mur d'enceinte. Les ouvrants de la porte d'entrée monumentale seront remplacés par des éléments de même facture et de même nature, les éléments du décor conservés.

Le château de Larroque



		Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section.VII– Caractéristiques urbaine, environnementale, architecturale et paysagère</u> VII.3 - Préservation des éléments bâtis remarquables VII.4 – Protection et prise en compte des sites archéologiques :	



Le château de Larroque date du début du XIXème. Son architecture d'inspiration classique « style empire » intègre certains canons de la renaissance italienne et française :

- Corps de bâti central en avancée et pans coupés côté nord, plus sobre mais avec terrasse et alcôve côté sud,
- Corps de bâti des annexes flanqués de part et d'autre de la bâtisse principale et surmontés d'un terrasse haute protégée par une balustrade,
- Toitures en ardoise à la Mansart, chiens assis agrémentés d'un fronton et de deux volutes, corniches et frises à modillons, chaînes d'angle, jambages de fenêtres et portes fenêtres alternant briques apparentes et pierres de taille, arcs en plein cintre, volets persiennes en bois,
- Serre en charpente métallique

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle ou totale de ces bâtiments doit faire l'objet d'un permis de démolir. Le château de Larroque, devra être restauré dans les règles de l'art et avec les matériaux d'origine en respectant l'actuelle composition architecturale des façades (volumes, modénatures, décors) de la bâtisse principale et des annexes comprenant l'orangerie.

VII.4 – Protection et prise en compte des sites archéologiques :

La liste des sites archéologiques recensés sur la commune figurent en annexe du plan des servitudes d'utilité publique dans la partie « Annexes » du dossier de PLU au titre des informations utiles.

Dans les zones où sont identifiés des sites archéologiques, toute demande de travaux, d'installations ou d'opérations d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi- Pyrénées. En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, il est précisé que dans l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

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

En application de l'art. R425-31, tous les dossiers de demande de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R.523-4, R.523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au Préfet de Région, service régional de l'archéologie de Midi-Pyrénées (DRAC). Les travaux mentionnés à l'art.R.523-5 du Code du Patrimoine doivent lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration auprès du même service.

		Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	VII.5 – Prise en compte du Risque Naturel et Technologique VII.6 – Prise en compte du PPRGA VII.7 – Isolation acoustique des bâtiments VII.8 – Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli VII.9 – Restauration des bâtiments VII.10 – Changements de destination VII.11 – Abattage et élagage d'arbres	

VII.5 – Prise en compte du Risque Naturel et Technologique

Dans le périmètre du site « Val de Gascogne » les mesures qui sont présentés aux annexes du PLU seront appliqués et seront prises en compte.

VII.6 – Prise en compte du PPRGA

Par arrêté du 28/02/2014 la commune de Gimont est situé en risque 3 du PPRGA (Plan de Prévention des Risques de Retrait Gonflement des Argiles)

VII.7 – Isolation acoustique des bâtiments :

Les constructions situées jusqu'à 75 m des limites des voies bruyantes de Catégorie 3 et de Catégorie 4, soit la RN124 avant déviation), mentionnées dans la liste des contraintes disposeront d'une isolation acoustique adaptée (arrêté n°2012114-0008 du 21/03/2012). Les constructions situées jusqu'à 100 m des limites de la 2 fois 2 voies bénéficieront des mêmes dispositions acoustiques.

VII.8 – Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli :

Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dès lors que celui-ci a eu lieu depuis moins de dix ans, est autorisée, sauf si la prise en compte d'un risque majeur en interdit la reconstruction et si le règlement de la zone ne le permet pas (caractère inondable, application de l'article L. 111-15° du Code de l'Urbanisme).

VII.9 – Restauration des bâtiments :

Sous réserve des dispositions de l'article L.111-11°, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-23°).

VII.10 – Changements de destination :

Les bâtiments recensés au titre de l'art. L151.11 et repérés par une étoile rouge, dans les sous-secteurs d'habitat isolé (Ah) et (Nh) sur le règlement pourront faire l'objet d'un changement de destination permettant de transformer la destination initiale en habitation ou bureau.

VII.11 – Abattage et élagage d'arbres :

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisé en légende, ainsi que les linéaires identifiés et légendés au plan de zonage sont classés, conservés et à protéger. Ils sont soumis aux dispositions articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration, sauf exception prévues par les textes.

		Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section. VIII - Prise en compte des risques naturels</u> VIII.1 – Prise en compte du risque d'inondation VIII.2 – Plan de prévention des risques naturels prévisibles liés au phénomène de retrait-gonflement des sols <u>Section.IX - Prise en compte des classements des infrastructures de transports terrestres et des canalisations de transport de gaz</u> IX.1 – Prise en compte du classement des infrastructures de transports terrestres	

Pour des raisons de sécurité et d'exploitations, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit des lignes 63 KV, les abattements d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens et qui pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938) sont soumis systématiquement à l'autorisation d'ERDF/RTE. Toute intervention d'élagage d'arbres situés à moins de 3 mètres d'une ligne électrique est soumise à autorisation par ERDF/RTE

Espaces boisés classés à créer : les espaces boisés classés à créer figurant sur les documents graphiques en alignement rond (prescriptions linéaires) ou en quadrillage vert cerclé (prescriptions surfaciques), sont soumis aux dispositions de l'art.L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme. Les espaces matérialisés par ces alignements ne pourront être utilisés autrement que pour des plantations de haies champêtres traditionnelles. A ce titre, tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

SECTION VIII - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

VIII.1 – Prise en compte du risque d'inondation :

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations. Ce PPRi est une servitude d'utilité publique, son règlement est joint dans les annexes du PLU. Dans toute zone inondable classée par le Projet Plan de Prévention des Risques ou PPRi en cours d'étude, les installations, constructions, ouvrages et aménagements de la nature que ce soit ne seront autorisés que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation, et peuvent être soumis à des prescriptions particulières (limitation des extensions, hauteur de plancher, implantation).

VIII.2 – Plan de prévention des risques naturels prévisibles liés au phénomène de retrait-gonflement des sols :

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles liés au phénomène de retrait-gonflement des sols, document joint en annexe du PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

SECTION IX - PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

IX.1 – Prise en compte du classement des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs de nuisances acoustiques par arrêté préfectoral du 21 mars 2011, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur.

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	IX.2 – Prise en compte des canalisations de transport de gaz X - Desserte et voirie - Equipements et réseaux <u>Section X - Desserte et voirie – Equipements et réseaux</u> X.1 – Desserte et voiries <u>SECTION X - Desserte et voirie – Equipements et réseaux</u> X.1 – Desserte et voiries	

IX.2 – Prise en compte des canalisations de transport de gaz

En application de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations. La réglementation des abords des canalisations de transport de gaz est régie par la servitude I1. Il est rappelé qu'il ne peut être implanté :

- Dans la zone des premiers effets létaux : aucun nouvel établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, ni nouvel immeuble de grande hauteur,
- Dans la zone des effets létaux significatifs : aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes,
- A moins de 10 mètres des canalisations de catégorie A : tout logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente

SECTION X - DESSERTE ET VOIRIE - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

X.1 – Desserte et voiries :

1- Desserte :

1° Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin d'accès aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage).

2° 2^{ème} alinéa de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme : le projet peut 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 cet accès ; Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic qui permette la collecte des ordures ménagères.

3° Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4° Dernier alinéa de l' article R.111-6 du code de l' Urbanisme : Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

5° Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

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

1° Les voies à créer, tant publiques que privées **doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre** quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et disposer d'une largeur minimum de 3,5 m. Elles

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	SECTION X - Desserte et voirie – Equipements et réseaux X.2 – Conditions de desserte des terrains par le réseau public d'eau potable	

devront également disposer d'un système de récupération des eaux pluviales.

2° Toute voie nouvelle devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

3° Les voies créées seront compatibles avec les schémas d'aménagement de principe joints aux orientations d'aménagement du PLU.

4° Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel. Elles devront être aménagées de manière à permettre :

- dans leur partie terminale (plate-forme à créer de 12/15 mètres minimum), aux véhicules privés et publics, en particulier aux véhicules lourds (service incendie, ordures ménagères, ...)
- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

6° Lorsque le tissu urbain le permet, ces voies nouvelles seront impérativement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

3 – Itinéraire classé au titre de l'article L.151.38 du code de l'urbanisme :

A la demande du Conseil Départemental, le GR653, inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée acté en février 2008, est représenté sur le zonage du PLU

La municipalité a fait le choix de classer cet itinéraire au titre de l'article L.151.38 du Code de l'Urbanisme afin d'afficher sa volonté de conserver cet itinéraire dont certains tronçons correspondent à des sentiers piétonniers ou à des itinéraires cyclables.

En complément, une série d'autres sentiers et itinéraires piétonniers ont également été classés au titre de cet article du Code de l'Urbanisme. Cette mesure témoigne du souhait de maintenir le réseau de chemins qui irriguent le territoire communal. Ce principe de préservation de ces itinéraires apparaît notamment dans plusieurs orientations d'aménagement de zones à urbaniser qui précisent que les sentiers ou chemins, repérés à ce titre sur le plan de zonage, doivent être conservés.

X.2 – Conditions de desserte des terrains par le réseau public d'eau potable :

1°- Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau. Ce réseau collectif sous pression présentera des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la construction en fonction de sa destination.

2°- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

X.3 – Conditions de desserte des terrains par le réseau public d'électricité :

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	X.3 – Conditions de desserte des terrains par le réseau public d'électricité Section. X.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisations d'un assainissement individuel X.5 – Gestion des eaux pluviales <u>Section XI – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques</u>	

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

X.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel

- Eaux usées

L'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales issu de la loi n° 1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques précise que les communes sont compétentes en matière d'assainissement des eaux usées.

Toute construction, installation nouvelle ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

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

X.5 – Gestion des eaux pluviales

1°- Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte sur le terrain de la construction afin d'assurer une temporisation avant rejet au milieu naturel. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

2°- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, devront être prévus. Leur dimensionnement sera déterminé en fonction de l'opération et du terrain.

3°- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2016-2021 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal ou au niveau des fossés. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. **En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage des eaux adapté au projet afin d'assurer un traitement de ces eaux avant rejet dans le milieu naturel, et une temporisation. A ce titre, en complément, tous les éléments du petit hydraulique (marres, fossés, ...) devront être préservés.**

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section XI – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques</u>	

4°- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours intérieures. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette côte, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

SECTION XI – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

°Conformément à l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme

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

°Zone de protection le long des routes à grande circulation

Conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme et en cas d'absence d'étude spécifique dérogatoire, les constructions ou installations nouvelles autorisées en dehors des espaces urbanisés seront implantées à au moins 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation et à au moins 100 mètres de l'axe des voies express ou déviation d'agglomération au sens du code de la voirie routière.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- aux trois secteurs d'Emplaouès, de Saint-Hippolyte et de Lafourcade qui ont fait l'objet d'une étude spécifique de dérogation à « l'Amendement Dupont » pour lesquels ont été appliqués l'article L.111-6 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :

- un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;
- l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant ;
- la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

			Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section XII – Stationnements des véhicules, espaces libres et plantations</u>		

SECTION XII – STATIONNEMENTS DES VEHICULES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cette section s'applique à l'ensemble des zones du PLU à l'exception des zones UA et UA_i correspondants au centre de la Bastide de Gimont et AUX_a correspondant à l'Orientation d'Aménagement LAFOURCADE 2.

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

En outre, sur chaque unité foncière réservée à l'accueil d'activité, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

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

° Constructions à usage d'habitation

- Se référer aux dispositions réglementaires de chaque zone.

° Autres constructions

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

° Stationnement des 2 roues

Il est de plus imposé la création de 2 m² de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m² d'emprise au sol pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

Ces aires de stationnement intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les 2 roues par des systèmes d'antivol pour leur sécurité.

Espaces libres de stationnements et plantations :

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison de :

- un arbre toutes les trois places pour le stationnement en longitudinal,
- un arbre toutes les six places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les places de stationnement prévues le long des façades des bâtiments : plantations d'arbustes ou autre aménagement paysager.

		Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section XIII – Définitions</u>

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations. Ainsi on trouvera pour les arbres plantés des essences telles que l'érable champêtre, l'érable de Montpellier, le frêne à fleur, l'orme résista, l'orme de Lutèce, etc. et pour les haies arbustives des essences telles que le troène, le laurier tin, le cornouiller, le lilas, la spirée, le noisetier, etc.

SECTION XIII – DEFINITIONS.

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès :

1 – De façon générique, l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte. Ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

3 - Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Alignement :

1 - 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 arrêté d'alignement individuel (Code de la voirie routière, art. L 112-1).

2 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, la référence prise sera l'alignement actuel.

Aménagement léger :

Sont considérés comme des aménagements légers :

- les travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale ;
- les installations légères non assimilées à une construction.
 - Selon le Code de l'urbanisme (R. 121-5 du Code de l'urbanisme) les aménagements légers sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, qu'ils ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section XIII – Définitions</u>	

Annexe :

1 - Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m² implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères (liste non exhaustive) ;
- ne pas être contiguë à une construction principale.

2 - Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

3 - Toute construction ne remplissant pas ces conditions est considérée comme une construction à part entière et est donc soumise aux règles correspondantes ou à une extension de la construction principale.

4 - La destination et la sous-destination des annexes correspondent à celles de la construction principale auxquelles elles sont liées.

Bâtiment : Sont considérés comme des bâtiments, toute construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

Camping-car : Un camping-car est un véhicule automobile habitable. On l'appelle aussi autocaravane, motor-home ou véhicule récréatif. L'aire de stationnement des camping-cars est un espace réservé au stationnement ouvert aux camping-cars de jour comme de nuit. Au-delà de 50 places, elle est soumise à une demande de permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme. L'aire de services est utilisée uniquement pour un arrêt ponctuel ce qui offre généralement des équipements sanitaires qui permettent aux camping-caristes d'effectuer les opérations techniques nécessaires comme la vidange des eaux usées et l'approvisionnement en eau potable.

Caravane : Définie par l'article R.111-47 : Sont considérées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination : Le changement de destination désigne l'opération par laquelle un bâtiment passe d'une catégorie de destination à une autre, catégories listées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services, ainsi qu'un passage d'une sous-destination à une autre sous-destination codifiées par le Code de l'urbanisme.

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 des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section XIII – Définitions</u>	

clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

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.

Contigu : 1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. 2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, véranda, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Distance entre constructions : Il s'agit de la distance minimale calculée horizontalement entre les murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, encorbellement, génoises, gouttières, modénatures, ...

Domaine public : Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Egout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords surplombs et piscines 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.

Emprises publiques :

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section XIII – Définitions</u>	

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles qui s'appliquent aux emprises et voies publiques.

Espace libre : Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

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. L'extension d'une construction consiste donc en l'augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci. L'extension doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

Façade : Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol nature permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

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

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. Que cela soit précisé ou non dans le règlement de chaque zone, la hauteur des constructions est calculée au faîtage du toit à l'exclusion des cheminées et antennes, ou au niveau de la panne sablière ou à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture) ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. La hauteur sous sablière se mesure à la base du versant de toiture. Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du trottoir quand il existe ou au niveau du terrain existant avant travaux pour les bâtiments non implantés en limite de trottoir. Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé à la distance égale de chaque façade opposée.

Installations : sont concernés tout ce qui ne relève pas de la notion de construction. Cela concerne les occupations du sol relevant des permis ou déclaration d'aménager.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement,

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section XIII – Définitions</u>	

télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives : En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fonds de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y

compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures. L'implantation des constructions, quel que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

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. Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme : lexique national de l'urbanisme.

Mobil-home ou résidence mobile de loisirs est ainsi défini par l'article R.111-41 : « Les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. » (*Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme*).

Habitation Légère de Loisirs : Selon l'article R.111.37 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des Habitations Légères de Loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Mur bahut : Il s'agit d'un muret bas.

Niveau :

1 - Les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de la sablière et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

2 - En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Opération d'ensemble : L'expression « opération d'ensemble » ou « opération d'aménagement d'ensemble » est utilisée par le plan local d'urbanisme de Gimont comme une condition à respecter pour l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à urbaniser. Cette terminologie figure à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section XIII – Définitions</u>	

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 : est un découpage cadastral.

Recul/retrait par rapport à l'alignement (voir alignement) :

- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.

Recul/retrait par rapport aux limites séparatives (voir limites séparatives) :

- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières,..... Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
- 3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.
- 4 - En l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Sablière (niveau sous-sablière) :

La panne sablière est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle sert de niveau pour le calcul de la hauteur des constructions (voir hauteur).

Sol naturel : Le sol naturel correspond à celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	<u>Section XIII – Définitions</u>	

Superficie de terrain : Il s'agit de surface de l'unité foncière sur laquelle est située la construction.

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain : Un terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Unité foncière : Ensemble de terrains d'un seul tenant non séparé par une rivière ou une voie, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

STECAL : extrait de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 « Grenelle II », l'article L. 151.13 du Code de l'urbanisme « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : des constructions ; des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES
d'HABITAT

Les zones urbaines sont divisées en grands types de zones :

UA, UA(i), UB, UB(i) UC, UD, UD(i) et UH : zones d'habitat

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

		ZONE UA et UAi
TITRE II	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A1 – Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA et UA(i)

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Constructions, usages des sols et natures d'activités

A1–A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité suivantes :

- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs quelle qu'en soit la durée en l'implantation de mobil-homes, et de yourtes.
- Les changements de destination des rez de chaussée en logement sont interdits sur la portion de voie de la Rue Nationale à la Place Saint Eloi, identifiée au règlement graphique et dont la destination existante est « Commerces et activités de services », « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ».
- Seule la création d'une entrée secondaire et indépendante pour permettre l'accès aux logements des niveaux supérieurs est autorisée.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1°** Les constructions à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles,
- 2°** L'adaptation, la réfection, l'aménagement, l'extension, le changement de destination et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les constructions nouvelles et leurs annexes devront respecter le règlement du PPRI.
- 3°** Les travaux de ravalement de façades ou de devantures de magasins, ainsi que les travaux ou interventions conduisant à la modification de l'aspect extérieur d'une construction ou des matériaux, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément à l'article R 421-17° (a) du Code de l'Urbanisme, et doivent consulter et suivre les préconisations de l'architecte des bâtiments de France.
- 4°** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

		ZONE UA et UAi
TITRE II	Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions, Art. A3- Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C1- Volumétrie et implantation des constructions	

A3) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Dans les périmètres AC1 et AC2, les démolitions seront soumises au permis de démolir.

B - Mixité fonctionnelle et sociale

Selon l'article L. 151.15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement de 15 logements et plus, situées en zone UA, devront inclure un minima de 20% de logement à usage social.

C - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 Les bâtiments devront s'implanter à l'alignement des rues, en limite d'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, à l'exception des constructions liées aux équipements et services publics.

2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Extension pour une habitation : autorisée une seule fois par unité foncière, limitée à 20 m² d'emprise au sol,

Cette extension ne doit pas augmenter le nombre de logements et doit limiter au maximum, dans les secteurs concernés par le PPRI la gêne à l'écoulement. Dans ce cas, l'extension est positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique ; le niveau du premier plancher du projet étant situé au moins 20 cm au-dessus de la crue de référence.

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Extension pour les bâtiments à vocation commerciale ou artisanale : autorisée une seule fois par unité foncière, sous réserve que l'extension puisse se faire hors zone inondable ou en zone de moindre aléa.

L'extension ne doit pas créer de logements et doit limiter au maximum, dans les secteurs concernés par le PPRI, la gêne à l'écoulement. Dans ce cas, l'extension est positionnée dans le sens du courant ou dans

		ZONE UA et UAi
TITRE II	C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C1- Volumétrie et implantation des constructions C1 a) Implantation des constructions sur une même propriété	

l'ombre hydraulique ; le niveau du premier plancher du projet étant situé au moins 20 cm au-dessus de la crue de référence.

- La construction d'une annexe à un bâtiment à usage d'habitation existant est autorisée une seule fois par unité foncière et limitée à 30% de l'emprise au sol existante sans création de logement supplémentaire.
- En zone inondable, la construction d'une annexe à un bâtiment à usage d'habitation existant (ou abri de jardin) est autorisée une seule fois par unité foncière, la surface de l'emprise au sol de l'annexe étant inférieure à 20 m², et sans création de logement supplémentaire. La construction doit limiter au maximum la gêne à l'écoulement (extension positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique) ; le niveau du premier plancher du projet est situé au moins à 20 cm au-dessus de la crue de référence. Les garages peuvent être implantés au niveau du terrain naturel.
- Toute nouvelle construction, reconstruction, extension ou annexe doit être édifiée :
 - ° soit sur une limite séparative latérale, si la construction s'adosse à une construction préexistante ou concomitante,
 - ° soit avec un retrait par rapport à cette limite séparative latérale d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée à l'acrotère ou sous sablière, sans pour autant être inférieur à 1,90 mètre.
 Cette règle ne concerne pas les piscines qui devront obligatoirement être situées à plus de 3 mètres de ces limites.

4 - La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel. La hauteur maximale des nouvelles constructions, reconstructions ou extensions ne peut excéder :

- soit trois niveaux c'est-à-dire deux étages au-dessus du RDC (R+2+1/2) sous combles, sans dépasser 10,80 mètres sous sablière,
- soit le gabarit de l'immeuble mitoyen le plus élevé,

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.



C1 a) Implantation des constructions sur une même propriété

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

		ZONE UA et UAi
TITRE II	Art.C2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C2a) Restauration ou modification des constructions existantes	



C2) Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Le règlement distingue ici les constructions existantes et les constructions nouvelles

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

C2 a) Restauration ou modification des constructions existantes

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et camaïeu de teinte...). Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

Les toitures, couvertures et ouvrants de toit

- 1-** Les toitures des constructions devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera adaptée au mode de couverture, de l'ordre de 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Dans le cas de toitures à deux versants, le sens des faitages sera parallèle aux voies. Les débords de toiture sont obligatoires sauf lorsqu'une génoise est présente. Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal d'aspect vieilli, avec pose traditionnelle c'est-à-dire tuile de courant et tuile de couverture, si possible en réemploi pour les chapeaux.
- 2-** Seront autorisées les tabatières de toit, les ouvrants de toit à condition que ces derniers soient encastrés, de dimension inférieures à celles des baies de la façade et situés dans l'axe de ces baies



			ZONE UA et UA_i
TITRE II	Art.C2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C2a) Restauration ou modification des constructions existantes		

Murs des constructions et façades

1- Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. Les baguettes d'angle seront interdites.

Les façades à colombage et pans de bois seront restaurées en privilégiant de conserver la typologie d'origine. Dans ce cas, il s'agira de laisser apparents les éléments de modénature et les décors en bois sculptés et le torchis intermédiaire sera enduit sans effet de «bombage».

2- Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine.

3- Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur. Ils ne pourront être peints. Seuls les badigeons seront autorisés.

4- Toutes les modénatures existantes (frontons, chaînes d'angle, bandeaux, encadrements de baies, corniches, génioises appareillages notables, clés et allèges, pièces de bois sculptées, ...) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

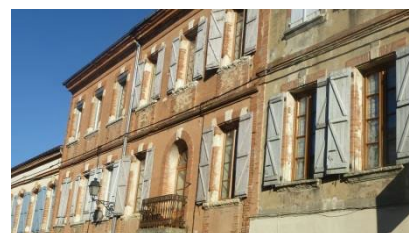
5- Les dispositifs techniques type boîtiers, climatiseurs, antennes, antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

6- Les compteurs et boîtes aux lettres seront posés au nu de la façade ou du mur de clôture qui donne sur l'espace public, afin d'être le plus discrets possible.

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les baies et percements des constructions respecteront :

- la répartition des ouvertures existantes (le rythme des percements présentera ainsi un rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC),
- leurs proportions traditionnelles qui sont plus hautes que larges.



		ZONE UA et UAi
TITRE II	Art.C2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C2a) Restauration ou modification des constructions existantes C2b) Restauration ou modification des constructions existantes	

2- Seuls les devantures des commerces, et les portes de garage pourront déroger à cette règle pour des raisons fonctionnelles.

Les menuiseries, zingueries, serrureries, éléments de décor :

- 1- Les volets et portes seront en bois peints (pas de lasure). Ils respecteront la forme de la baie.
- 2- Les volets roulants seront interdits, sauf pour les vitrines de commerce.
- 3- Les baguettes ne seront pas autorisées dans le cadre de la restauration du bâti. Les volets roulants seront intégrés à l'intérieur du bâti pour les restaurations ou à l'intérieur des murs pour des constructions neuves, afin qu'ils ne soient pas visibles en façade.
- 4- Les portes de garage seront réalisées en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples. Les portails automatiques doublés en façade d'un habillage bois seront autorisés.
- 5- Tous les ouvrages de zinguerie seront réalisés en matériau métallique sans enduit : zinc, cuivre, plomb, aluminium, acier.
- 6- Les éléments de décor seront conservés et restaurés à l'identique (lambrequins, ferronnerie, garde-corps.).
- 7- Les couleurs des menuiseries s'inspireront du contexte existant.

Les devantures commerciales :

Le contexte historique de Gimont suppose que les devantures commerciales s'intègrent à la fois aux caractères architecturaux de la bâtisse qui les accueille et à la trame urbaine rigoureuse de la bastide. Les devantures des commerces en bois existantes seront remplacées par des baies et devantures en bois de même facture. Les volets roulants métalliques seront autorisés.

C2 b) Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles du chapitre C2a. Les couvertures des constructions neuves pourront ainsi recevoir des tuiles de teinte orangé, tuiles « canal » ou tuiles mécaniques à fond courbe et forte casquette. Les surélévations et les extensions, doivent être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.



		ZONE UA et UAi
TITRE II	Art.C2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C2b) Constructions nouvelles	

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. Si le choix architectural est contemporain et incompatible avec une toiture traditionnelle. Les toits terrasses, toits enherbés, toits avec énergie renouvelable seront autorisés (panneaux photovoltaïques).

Les clôtures :

Le chapitre clôture s'applique au C2 a) et au C2 b)

Les clôtures implantées du côté de l'espace public et situées à l'alignement auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'une voie pentue).

1- Elles seront composées soit :

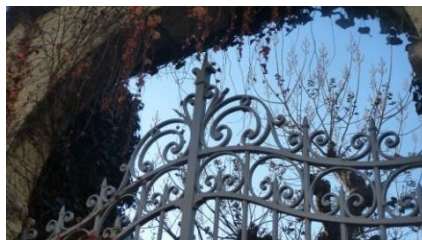
- ° d'un mur plein enduit, identiques aux murs des façades, le couronnement du mur présentant une arase bombée ou un chaperon saillant incliné sur un pan ou deux pans,
- ° d'un mur bahut enduit, identiques aux murs des façades, d'une hauteur maximale de 80 centimètres, surmontée d'une grille, d'un grillage ou d'une structure métallique ou en bois qui s'harmonise avec le contexte architectural. Cet ensemble sera doublé par une haie arbustive constituée d'essences locales.

2- Les clôtures latérales (dans le cas où le fond de parcelle ne donne pas sur une emprise viaire) auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'un terrain en pente).

Elles seront composées :

- ° soit d'un mur plein enduit, de 1,80 m de hauteur, présentant une arase bombée ou un chaperon saillant incliné sur un pan ou deux pans,

- ° soit d'un grillage galvanisé vert foncé ou assimilé, d'une hauteur maxi. de 1,80 mètre doublé d'une haie arbustive ou d'une haie arbustive champêtre.



		ZONE UA et UAi
TITRE II	Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Emplacements	

3- En zone inondable (UAi), les clôtures à perméabilité inférieure à 80% seront proscrites parce qu'elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux.

Seront donc interdits les murs bahuts, les murs pleins, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée. Seront donc autorisées les haies plantées peu denses et les grillages permettant l'écoulement des eaux.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Conformément à l'article C1/5, au moins 30% de la superficie de l'unité foncière bâtie doit être traitée et végétalisée. Les espaces végétalisés comporteront au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre de construction,

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

- Dans les opérations d'ensemble de plus de 15 lots ou logements soumis à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif, un ou des espace(s) commun(s) seront aménagé(s) en espace public. Ce type d'espace comportera, in situ, quand la configuration du site le permet, ou par convention avec la collectivité sur le domaine public, un aménagement paysager adapté au contexte de l'opération intégrant comme précisé au niveau des dispositions générales des essences locales pour les arbres de hautes tiges et les compositions arbustives, ainsi que les équipements suivants : jeux pour enfants, mobiliers urbainsqui devront être adaptés aux besoins de l'opération. Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales (économes en eau), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public.

D - Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Emplacements

Aux dispositions générales s'ajoutent les dispositions suivantes :

Droits acquis pour les logements : par rapport à une situation existante, en cas de réhabilitation et/ou de changement de destination et d'extension de l'existant, seules les places de stationnement générées par le surplus du projet sont exigibles.

1- Une place de stationnement devra être programmée par tranche de 60m² de surface de plancher arrondi au niveau supérieur avec un minimum d'une place par logement. Si le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette, il pourra être autorisé sur un terrain situé à moins de 500 mètres du futur logement (L151-33).

2- S'il est réalisé un immeuble de bureaux ou d'habitation, un emplacement pour les cycles sera prévu sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut sur un terrain situé à moins de 500 mètres du programme (L151-30).

			ZONE UA et UAi
TITRE II	E – Equipements et réseaux Art.E1 – Desserte par les voies publiques et privées Art.E2 - Desserte par les réseaux		

E - Équipements et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Aux dispositions générales s'ajoutent les prescriptions suivantes

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

2- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures). En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

		ZONES UB et UBi
TITRE II	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> A1) Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB et UBi

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures

A1) Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés

A1–A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité suivantes :

- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs quelle qu'en soit la durée en l'implantation de mobil-homes, et de yourtes.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1° Les constructions à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles.

2° L'adaptation, la réfection, l'aménagement, l'extension, le changement de destination et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les constructions nouvelles et leurs annexes devront respecter le règlement du PPRI.

3° Les travaux de ravalement de façades ou de devantures de magasins, ainsi que les travaux ou interventions conduisant à la modification de l'aspect extérieur d'une construction ou des matériaux, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément à l'article R 421-17° (a) du Code de l'Urbanisme, et doivent consulter et suivre les préconisations de l'architecte des bâtiments de France.

4° Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

			ZONES UB et UBi
	TITRE II	Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

A3) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Dans les périmètre AC1 et AC2, les démolitions seront soumises au permis de démolir.

B - Mixité fonctionnelle et sociale

Selon l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement comptant au minimum 15 lots d'habitations, devront réserver 20% de la surface de plancher totale du programme réalisé à la production de logements sociaux ou intermédiaires.

C - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 - Sous réserve de dispositions spécifiques indiquées sur les documents graphiques ou orientations d'aménagement, toute construction y compris les extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées,
- soit à au moins 3 mètres de cet alignement, c'est le cas notamment des annexes.

2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Extension pour une habitation : autorisée une seule fois par unité foncière, limitée à 20 m² d'emprise au sol, Cette extension ne doit pas augmenter le nombre de logements et doit limiter au maximum, dans les secteurs concernés par le PPRI la gêne à l'écoulement. Dans ce cas, l'extension est positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique ; le niveau du premier plancher du projet étant situé au moins 20 cm au-dessus de la crue de référence
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Extension pour les bâtiments à vocation commerciale ou artisanale : autorisée une seule fois par unité foncière, sous réserve que l'extension puisse se faire hors zone inondable ou en zone de moindre aléa.
- L'extension ne doit pas créer de logements et doit limiter au maximum, dans les secteurs concernés par le PPRI, la gêne à l'écoulement. Dans ce cas, l'extension est positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique ; le niveau du premier plancher du projet étant situé au moins 20 cm au-dessus de la crue de référence La construction d'une annexe à un bâtiment à usage d'habitation existant est autorisée une seule

		ZONES UB et UBi
TITRE II	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C2 – Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C2a) Restauration ou modification des constructions existantes	

fois par unité foncière et limitée à 30% de l'emprise au sol existante sans création de logement supplémentaire.

- En zone inondable, la construction d'une annexe à un bâtiment à usage d'habitation existant (ou abri de jardin) est autorisée une seule fois par unité foncière, la surface de l'emprise au sol de l'annexe étant inférieure à 20 m², et sans création de logement supplémentaire. La construction doit limiter au maximum la gêne à l'écoulement (extension positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique) ; le niveau du premier plancher du projet est situé au moins à 20 cm au-dessus de la crue de référence. Les garages peuvent être implantés au niveau du terrain naturel.
- Toute nouvelle construction, reconstruction, extension ou annexe doit être édifiée :
 - ° soit sur une limite séparative latérale, si la construction s'adosse à une construction préexistante ou concomitante,
 - ° soit avec un retrait par rapport à cette limite séparative latérale d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée à l'acrotère ou sous-sablière, sans pour autant être inférieur à 3 mètres.
- Cette règle ne concerne pas les piscines qui devront obligatoirement être situées à plus de 3 mètres de ces limites.
- 4- La hauteur maximale des nouvelles constructions, reconstructions ou extensions ne pourra excéder :
 - soit deux niveaux c'est-à-dire un étage au-dessus du RDC (R+1) sous sablière,
 - soit le gabarit de l'immeuble mitoyen le plus élevé.
 Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- 5 – Il sera préservé un pourcentage de 40% d'espaces verts sur la superficie de l'unité foncière bâtie.

C1 a) Implantation des constructions sur une même propriété

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

C2) Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Le règlement distingue ici les constructions existantes et les constructions nouvelles.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

C2 a) Restauration ou modification des constructions existantes

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et camaïeu de teinte...). Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes. *En cas de construction nouvelle imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes seront également respectées :*

Les toitures, couvertures et ouvrants de toit

- 1-** Les toitures des constructions devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera adaptée au

		ZONES UB et UBi

TITRE II	<u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C2 – Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C2a) Restauration ou modification des constructions existantes		

mode de couverture, de l'ordre de 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Dans le cas de toitures à deux versants, le sens des faîtages sera parallèles aux voies. Les débords de toitures seront

- 2-** obligatoires. Les couvertures devront être réalisées en tuiles « canal » traditionnelles, ou romanes présentant un aspect identique aux toitures traditionnelles environnantes.

Les ouvrants de toit seront autorisés à condition que ces derniers soient situés dans l'axe des baies de la façade.

Murs des constructions et façades

1- Les murs des constructions seront enduits. Les façades à colombage et pans de bois seront de préférence restaurées en privilégiant de conserver la typologie d'origine. Dans ce cas, il s'agira de laisser apparents les éléments de modénature et les décors en bois sculptés et le torchis intermédiaire sera enduit sans effet de « bombage ».

2- Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine.

3- Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur.

4- Toutes les modénatures existantes (frontons, chaînes d'angle, bandeaux, encadrements de baies, corniches, génoises appareillages notables, clés et allèges, pièces de bois sculptées, ...) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

5- Les dispositifs techniques type boîtiers, climatiseurs, antennes, antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public. Les compteurs et boîtes aux lettres seront posés au nu de la façade ou du mur de clôture qui donne sur l'espace public, afin d'être le plus discrets possible.

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les baies et percements des constructions respecteront :

- la répartition des ouvertures existantes (le rythme des percements présentera ainsi un rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC),
- leurs proportions traditionnelles qui sont plus hautes que larges.

2- Seules les devantures des commerces pourront déroger à cette règle pour des raisons fonctionnelles.

Les menuiseries, zingueries, serrureries, éléments de décor :

1- Les volets, portes seront de préférence réalisées en bois, et peints (pas de lasure). Ils respecteront la forme de la baie.

2- Les baguettes ne seront pas autorisées dans le cadre de la restauration du bâti. Les volets roulants seront intégrés à l'intérieur du bâti pour les restaurations ou à l'intérieur des murs pour des constructions neuves, afin qu'ils ne soient pas visibles en façade.

3- Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples. Les portails automatiques en bois et parements bois seront autorisés.

4- Tous les ouvrages de zinguerie seront réalisés en matériau métallique sans enduit : zinc, cuivre, plomb, aluminium, acier.

5- Les éléments de décor seront conservés et restaurés à l'identique (lambrequins, ferronnerie, garde-corps.).

6- Les couleurs des menuiseries s'inspireront du contexte existant en privilégiant les tons pastels et le bois

		ZONES UB et UBi
TITRE II	Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2b) Constructions nouvelles	

naturels.

Les devantures commerciales.

- 1- Les devantures commerciales s'intégreront à la forme du bâti. Les volets roulants métalliques seront autorisés.

C2 b) Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les couvertures des constructions neuves pourront ainsi recevoir des tuiles de teinte orangé, tuiles « canal » ou tuiles mécaniques à fond courbe et forte casquette. Les surélévations et les extensions, devront être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. Si le choix architectural est contemporain et incompatible avec une toiture traditionnelle. Les toits terrasses, toits enherbés, toits avec énergie renouvelable seront autorisés (panneaux photovoltaïques).

Le chapitre clôture s'applique au C2 a) et au C2 b)

Les clôtures implantées du côté de l'espace public et situées à l'alignement auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'une voie pentue).

- 1- Elles seront composées soit :
- ° d'un mur plein enduit, ou mur bahuts, le couronnement du mur présentant une arase bombée ou un chaperon saillant incliné sur un pan ou deux pans,
 - ° d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 80 centimètres, surmontée d'une grille, d'un grillage, d'une structure métallique ou en bois qui s'harmonise avec le contexte architectural. Cet ensemble pourra être doublée par une haie arbustive constituée d'essences locales et ne dépassera pas 1,80 mètre.
- 2- Les clôtures latérales et de fond de parcelles (dans le cas où le fond de parcelle ne donne pas sur une emprise viaire) auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'un terrain en pente).
Elles seront composées :
- ° soit d'un mur plein enduit, de 1,80 m au maximum de hauteur, ou murs bahuts, présentant une arase bombée ou un chaperon saillant incliné sur un pan ou deux pans, c'est haut pour les murs pleins,
 - ° d'un grillage galvanisé vert foncé ou assimilé, d'une hauteur maxi. de 1,50 mètre doublées d'une haie arbustive ou d'une haie arbustive champêtre.



		ZONES UB et UBi
TITRE II	Art.C2 – Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C2b) Constructions nouvelles Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics	

- 3-** - (UBi) Les clôtures à perméabilité inférieure à 80% seront prosrites parce qu'elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux. Seront donc interdits les murs bahuts, les murs pleins, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée. Seront donc autorisées les haies plantées peu denses et les grillages permettant l'écoulement des eaux.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les jardins situés au cœur des îlots devront être préservés.

Conformément à l'article C1/5, au moins 40% des espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités et végétalisés. Ils comporteront au moins :

- un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre de construction.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

- Dans les opérations d'ensemble de plus de 15 lots ou logements soumis à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif, un ou des espace(s) commun(s) seront aménagé(s) en espace public. Ce type d'espace comportera, in situ, quand la configuration du site le permet, ou par convention avec la collectivité sur le domaine public, un aménagement paysager adapté au contexte de l'opération intégrant comme précisé au niveau des dispositions générales des essences locales pour les arbres de hautes tiges et les compositions arbustives, ainsi que les équipements suivants : jeux pour enfants, mobiliers urbainsqui devront être adaptés aux besoins de l'opération. Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales (économes en eau), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public.

- Une haie pluristratifiée sera obligatoirement plantée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) au droit des limites séparatives des unités foncières à usage d'activités avec des zones ou secteurs à vocation d'habitat.



		ZONES UB et UBi
TITRE II	<u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Emplacements Art.D2 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux	

D - Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Emplacements

Aux dispositions générales s'ajoutent les dispositions suivantes :

1- Une place de stationnement devra être programmée par tranche de 60 m² de surface de plancher arrondi au niveau supérieur avec un minimum d'une place par logement. Si le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette, il pourra être autorisé sur un terrain situé au maximum à 500 mètres du futur logement (L151-33).

2- S'il est réalisé un immeuble de bureaux ou d'habitation, un emplacement pour le cycle sera prévu sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut sur un terrain situé à moins de 500 mètres du programme (L151-30).

D2) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Voir dispositions générales

E - Équipements et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Aux dispositions générales viennent s'ajouter les prescriptions suivantes :

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

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

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

			ZONES UC, UD et UDi
	TITRE II	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UD et UDi

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés

A1–A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité suivantes :

- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ; s'ils ne sont pas nécessaires à une activité d'intérêt collectif ou de services publics.
- le stationnement de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs quelle qu'en soit la durée en l'implantation de mobil-homes, et de yourtes.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1° Les constructions à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles,

2° Les constructions nouvelles et leurs annexes sont autorisées sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation. L'adaptation, la réfection, l'aménagement, l'extension, le changement de destination et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, et autorisés par le règlement susnommé, devront respecter le règlement du PPRI.

3° Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont

			ZONES UC, UD et UDi
	TITRE II	Art.A3 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

B - Mixité fonctionnelle et sociale

Selon l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement comptant au minimum 15 lots d'habitations, devront réserver 20% de la surface de plancher totale du programme réalisé à la production de logements sociaux ou intermédiaires.

C - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 - Sous réserve de dispositions spécifiques indiquées sur les documents graphiques ou orientations d'aménagement, les bâtiments comprenant les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, leurs annexes devront s'implanter :

- à au moins 25 mètres de laxe de la RN 124,
- (Zones UC) à au moins 25 mètres du domaine ferroviaire pour les constructions à usage d'habitat, ou au moins à 10 mètres du domaine ferroviaire dans les autres cas,
- (Zones UC) à une distance minimale de 10 m de la limite d'emprise des RD4, RN1124, RD12, RD120,
- à au moins 3 mètres de l'alignement des autres voies,
- Dans le cas de ces autres voies, des implantations différentes seront possibles dans le cas suivant :
Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les constructions, extensions, annexes pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

2 - Toute nouvelle construction, reconstruction, extension ou annexe devra être édifiée :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines seront obligatoirement implantées à plus de 3 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

3 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

			ZONES UC, UD et UDi
	TITRE II	C2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2 a) Restauration ou modification partielle des constructions existantes	

- soit deux niveaux, c'est-à-dire un seul étage au-dessus du RDC soit R+1 sous-sablière,
- soit le gabarit de l'immeuble mitoyen le plus élevé,
-

Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

4 – Il sera préservé un pourcentage de 50% d'espaces verts sur la superficie de l'unité foncière bâtie.

C1 a) Implantation des constructions sur une même propriété

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement distingue ici les constructions d'habitation existantes et les constructions d'habitation nouvelles.

C2 a) Restauration ou modification partielle des constructions existantes

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et camaïeu de teinte...). Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes. En cas de construction nouvelle imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes seront également respectées :

Les toitures et ouvrants de toit

1- Les toitures des constructions devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera adaptée au mode de couverture, préférentiellement de l'ordre de 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les débords de toiture sont obligatoires sauf lorsqu'une génoise est présente. Les couvertures des constructions anciennes devront être réalisées en tuiles « canal » traditionnelles, ou romanes et restaurées à l'identique. Les constructions récentes ou neuves pourront recevoir des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe.

2- Les ouvrants de toit seront autorisés.

3- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront autorisés

Murs des constructions et façades

1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,

2- Les façades des constructions seront enduites.

3 – S'il y a lieu, les modénatures existantes et les éléments du décor seront conservées et restaurées : encadrement de baies, corniches, génoises, etc....

Les ouvertures, baies et percements :

		ZONES UC, UD et UDi
TITRE II	Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2b) Rénovations et constructions nouvelles	

- 1-** Les baies et percements des constructions seront plus hautes que larges, dans l'esprit des constructions anciennes avoisinantes. Seules les baies et ouvrants des garages pourront déroger à cette règle.
- 2-** Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisées.

Les menuiseries, zingueries, serrureries, éléments de décor :

- 1-** Les volets, portes et menuiseries respecteront la forme des ouvrants.
- 2-** Les volets roulants seront autorisés.
- 3-** Les baguettes d'angles au niveau des murs de clôture seront autorisées
- 4-** Tous les ouvrages de zinguerie seront réalisés en matériau métallique sans enduit : zinc, cuivre, plomb, aluminium, acier.
- 5-** Les couleurs des menuiseries s'inspireront du contexte existant.

Les surélévations et les extensions, devront être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

C2 b) Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant. Si le choix architectural est contemporain et incompatible avec une toiture traditionnelle. Les toits terrasses, toits enherbés ou végétalisés, toits avec énergie renouvelable seront autorisés (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires).

Les maisons à ossature bois, les maisons en paille et les façades présentant des parements de bois naturels seront également autorisées.

Les clôtures :

Le chapitre clôture s'applique au C2 a) et au C2b)

- 1-** Les clôtures implantées du côté de l'espace public et situées à l'alignement auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'une voie pentue).
- 2-** Elles seront composées soit :
 - ° d'un mur plein enduit, ou mur bahut, le couronnement du mur présentant une arase bombée ou un chaperon saillant incliné sur un pan ou deux pans
 - ° d'un mur bahut enduit, d'une hauteur maximale de 80 centimètres, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une structure métallique qui s'harmonise avec le contexte architectural. Cet ensemble pourra être doublée par une haie arbustive constituée d'essences locales et ne dépassera pas 1,80 mètre.
 - ° une haie d'essence locales en mélange.

			ZONE UC, UD et UDi
	TITRE II	Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2b) Constructions nouvelles Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics	

3- Les clôtures latérales et de fond de parcelles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'un terrain en pente).

Elles seront composées :

- ° d'un grillage galvanisé vert foncé ou assimilé, de teinte sombre en tous cas, sur poteaux d'une hauteur maxi. de 1,80 mètre, doublées d'une haie arbustive champêtre.

- ° En UD, les clôtures qui définissent la limite entre la zone UD et la zone agricole seront obligatoirement doublées d'une haie arbustive champêtre composée d'essences locales en mélange alternant une haie mixte et arbres de moyens jets.



es à pe
ux. Ser
senteles de palmage, géotextile, bambou, les haies denses, les grillages et même béton. Seront donc
autorisées les haies plantées peu denses et les grillages permettant l'écoulement des eaux.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Conformément à l'article C1/5, au moins 50% des espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités et végétalisés. Ils comporteront au moins :

- un arbre de haute tige par 100m² de terrain libre de construction.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

- Dans les opérations d'ensemble de plus de 15 lots (5 au PLU approuvé) ou logements soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif, un ou des espace(s) commun(s) seront aménagé(s) en espace public. Ce type d'espace comportera, in situ, quand la configuration du site le permet, ou par convention avec la collectivité sur le domaine public, un aménagement paysager adapté au contexte de l'opération intégrant comme précisé au niveau des

		ZONE UC, UD et UDi
TITRE II	<u>D – Stationnements</u> Art. D1 - Sécurité des espaces de stationnement Art D2 - Emplacements Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art.E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

dispositions générales des essences locales pour les arbres de hautes tiges et les compositions arbustives, ainsi que les équipements suivants : jeux pour enfants, mobiliers urbainsqui devront être adaptés aux besoins de l'opération.

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

D - Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Aux dispositions générales s'ajoutent les dispositions suivantes :

- 1-** Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, arrondi au niveau supérieur avec un minimum de deux places par logement,
- 2-** et en complément, dans le cadre d'opération de lotissements de plus de 5 lots ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, au moins 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher qui sera réservée à la création de parcs de stationnement directement annexés à la voirie.

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées (voir dispositions générales)

E - Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

			ZONES UH
	TITRE II	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A1 – Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions Art.A3 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions	

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés

A1-A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité suivantes :

- les constructions nouvelles à usage forestier, agricole ou industriel ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs quelle qu'en soit la durée en l'implantation de mobil-homes, et de yourtes,
- les dépôts de véhicules ;
- les commerces de gros ;
- les salles d'art et de spectacle, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles, et qu'ils soient compatibles avec la destination principale de la zone liée à l'habitat.

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

			ZONES UH
	TITRE II	<u>B - Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions C1 a) Implantation des constructions sur une même propriété	

Sans objet

B - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

C - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions, leurs extensions seront implantées :

1- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies. Des implantations différentes seront possibles dans les cas suivants : lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

2 - Toute nouvelle construction, reconstruction, extension ou annexe devra être édifiée :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines seront obligatoirement implantées à plus de 3 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

3 - La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions d'habitation nouvelles ne pourra excéder :

- soit deux niveaux, c'est-à-dire un seul étage au-dessus du RDC soit R+1 sous-sablière,
- soit le gabarit de l'immeuble mitoyen le plus élevé,

Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

4 – Il sera préservé un pourcentage de 50% d'espaces verts.

C1 a) Implantation des constructions sur une même propriété

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de

		ZONES UH
TITRE II	<u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2a) Restauration ou modification partielle des constructions existantes	

façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 6 mètres.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement distingue ici les constructions d'habitation existantes et les constructions d'habitation nouvelles

C2 a) Restauration ou modification partielle des constructions existantes

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et camaïeu de teinte...). En cas de rénovation ou de construction nouvelle imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes seront respectées :

Les toitures et ouvrants de toit

1- Les toitures des constructions devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera de l'ordre de 35% et identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les débords de toiture sont obligatoires sauf lorsqu'une génoise est présente. Les couvertures des constructions anciennes devront être réalisées en tuiles « canal » traditionnelles, ou romanes et restaurées à l'identique. Les constructions récentes ou neuves pourront recevoir des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe,

2- Les ouvrants de toit seront autorisés. Les surélévations et les extensions, devront être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

3- Les panneaux photovoltaïques, et les panneaux solaires sont autorisés

Murs des constructions et façades

1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,

2- les façades seront enduites,

3- S'il y a lieu, les modénatures existantes et les éléments du décor seront conservées et restaurées : encadrement de baies, corniches, génoises, etc....

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les baies et percements des constructions seront plus hautes que larges, dans l'esprit des constructions anciennes avoisinantes. Seules les baies et ouvrants des garages pourront déroger à cette règle.

2- Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisés.

Les menuiseries, zingueries, serrureries, éléments de décor :

1- Les volets, portes et menuiseries respecteront la forme des ouvrants.

2- Les volets roulants seront autorisés

		ZONES UH
TITRE II	<u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2b) Constructions nouvelles	

- 3-** Tous les ouvrages de zinguerie seront réalisés en matériau métallique sans enduit : zinc, cuivre, plomb, aluminium, acier.

C2 b) Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées seront autorisées. les toitures recevant des panneaux photovoltaïques, ou/et panneaux solaires, les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisées. Les maisons à ossature bois, les maisons en paille et les façades présentant des parements de bois naturels seront également autorisées.

Les clôtures :

Le chapitre clôture s'applique au C2 a) et au C2 b)

- 1-** Les clôtures implantées du côté de l'espace public et situées à l'alignement auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'une voie pentue).

Elles seront composées soit :

- ° d'un mur bahut enduit, d'une hauteur maximale de 80 centimètres, surmontée d'une grille, d'un grillage ou d'une structure métallique qui s'harmonise avec le contexte architectural. Cet ensemble pourra être doublée par une haie arbustive constituée d'essences champêtre locales et ne dépassera pas 1,80 mètre.
- ° une haie d'essence champêtre locales en mélange,

- 2 -** Les clôtures latérales et de fond de parcelles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'un terrain en pente). Elles seront composées d'un grillage galvanisé vert foncé ou assimilé, de teinte sombre en tous cas, sur poteaux d'une hauteur maxi. de 1,80 mètre doublées d'une haie arbustive champêtre. Les clôtures qui définissent la limite entre la zone UH et la zone agricole seront obligatoirement doublées d'une haie arbustive champêtre composée d'essences locales en mélange alternant une haie mixte et arbres de moyens jets



		ZONES UH
TITRE II	<u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 – Sécurité des espaces de stationnement Art.D2 - Emplacements Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art.E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Conformément à l'article C1/5, au moins 50% des espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités et végétalisés. Ils comporteront au moins :

- un arbre de haute tige par 100m² de terrain libre de construction dans le cas général.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

D – Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Sécurité des espaces de stationnement:

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Aux dispositions générales s'ajoutent la disposition suivante ;

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, arrondi au niveau supérieur avec un minimum de deux places par logement

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées.

E - Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES
D'EQUIPEMENTS, DE LOISIRS
ET D'ACTIVITES

Ces zones urbaines sont divisées en trois grands types de zones :

UE et UE(i), secteur d'équipements

ULa(i), ULb(i), secteurs de loisirs

*Ut, secteur dédié à l'activité
touristique*

*UX, UXa et UX(i), secteurs
d'activités*

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

			ZONES UE et UEi
	TITRE II	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A1 –) Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE et UE(i)

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés

A1–A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures non mentionnées dans l'article A2 et notamment :

- les constructions à usage forestier, agricole ou industriel ;
- les commerces et constructions artisanales ;
- les entrepôts ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs quelle qu'en soit la durée en l'implantation de mobil-homes, et de yourtes.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

A2-1/ Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations, ainsi que les opérations d'aménagement seront compatibles avec la destination principale de la zone

A2-2/ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le fonctionnement des établissements compatibles avec la destination de la zone,

		ZONES UE et UEi
TITRE II	Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

(établissements scolaires, internat, ...)

- qu'elles soient destinées au logement de personnes liées aux règles et usages de l'équipement (gendarmerie,...)

A2-3/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

A2-4/ Dans la zone inondable (UEi) :

Les constructions nouvelles et leurs annexes sont autorisées sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation et de respecter le règlement du PPRI.

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

B - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

C - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1- Toute construction ou installation, y compris les extensions ou aménagement, doit être implantée à au moins 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées.

2- Toute nouvelle construction, reconstruction, extension ou annexe devra être implantée :

- soit sur la limite séparative,

		ZONES UE et UEi
TITRE II	<u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2a). Pour les constructions n'ayant pas une vocation d'habitat : C2b). Pour les constructions ayant une vocation d'habitat : Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics	

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3- Les constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres,

4- La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C2 a) Pour les constructions n'ayant pas une vocation d'habitat :

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et camaïeu de teinte...). Les rénovations, les constructions nouvelles doivent par leur volume, les proportions, l'aspect et les couleurs des matériaux et des peintures extérieures s'assortir entre elles et avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les toits terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. L'usage du bois en parement ou pour la structure des bâtiments est autorisé, de même que le bac-acier et l'usage du photovoltaïque en toiture.

C2 b) Pour les constructions ayant une vocation d'habitat :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. De même que pour les constructions n'ayant pas une vocation d'habitat, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et camaïeu de teinte...).

Les clôtures :

Les clôtures seront réalisées avec un grillage rigide de couleur sombre accompagné d'une haie champêtre arbustive ou pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet).

(UEi) Les clôtures à perméabilité inférieure à 80% seront proscrites parce qu'elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux. Seront donc interdits les murs bahuts, les murs pleins, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée. Seront donc autorisées les haies plantées peu denses et les grillages permettant l'écoulement des eaux.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 50% des espaces libres extérieurs, y compris les bandes de recul des bâtiments par rapport à la voirie devront être plantés ou végétalisés.

Les espaces libres des unités foncières comporteront au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur

		ZONE UE et UEi
TITRE II	Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 – Sécurité des espaces de stationnement Art.D2 - Emplacements Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art.E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

qualité : choix adapté des essences végétales (économes en eau), éclairage public économe.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

D – Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Voir dispositions générales.

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées comme le prévoit les dispositions générales.

E - Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

			ZONES ULai et ULbi
	TITRE II	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ULa(i) et ULb(i)

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés

A1-A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures non mentionnées dans l'article A1/B

A1-B/ Sont autorisés :

- Les ouvrages techniques, constructions et installations sous réserve de rester compatibles avec la vocation principale de la zone sportive, culturelle et de loisirs,
- L'adaptation, la réfection, l'aménagement, l'extension, le changement de destination et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement,
- Les constructions à usage d'habitation mentionnés à l'art.A2/1.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

A2-1/ Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles, les ouvrages techniques, constructions et installations à usage sportif, culturel ou de loisirs complétant les activités existantes ainsi que le stationnement des camping-cars et les équipements nécessaires à cette activité seront autorisés sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation et du règlement du PPRI.
2. Les constructions et installations, ainsi que les opérations d'aménagement seront compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU,
3. Le stationnement des camping-cars, et les équipements nécessaires à cette activité, à condition qu'ils s'implantent dans les lieux prévus à cet usage,

			ZONES ULai et ULbi
	TITRE II	Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

4. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement des activités autorisées ;
- qu'elles correspondent à l'aménagement d'un seul logement par établissement ;
- que le logement soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

B - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

C - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :

- à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise de la RN 124
- à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

			ZONES ULai et ULbi
	TITRE II	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions C1a). Implantation des constructions sur une même propriété Art.C2 – Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C2a). Pour les constructions n'ayant pas une vocation d'habitat	

-2 - Les bâtiments devront être implantés :

-Extension pour une habitation : autorisée une seule fois par unité foncière, limitée à 20 m² d'emprise au sol, Cette extension ne doit pas augmenter le nombre de logements et doit limiter au maximum, la gêne à l'écoulement. Dans ce cas, l'extension est positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique ; le niveau du premier plancher du projet étant situé au moins 20 cm au-dessus de la crue de référence

-Extension pour les bâtiments à vocation industrielle ou artisanale : autorisée une seule fois par unité foncière, sous réserve que l'extension puisse se faire en zone de moindre aléa. L'extension ne doit pas créer de logements et doit limiter au maximum, la gêne à l'écoulement. Dans ce cas, l'extension est positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique ; le niveau du premier plancher du projet étant situé au moins 20 cm au-dessus de la crue de référence

-La construction d'une annexe à un bâtiment à usage d'habitation existant (ou abri de jardin) est autorisée une seule fois par unité foncière, la surface de l'emprise au sol de l'annexe étant inférieure à 20 m², et sans création de logement supplémentaire. La construction doit limiter au maximum la gêne à l'écoulement (extension positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique) ; le niveau du premier plancher du projet étant au moins à 20 cm au-dessus de la crue de référence. Les garages peuvent être implantés au niveau du terrain naturel

-Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

° soit sur la limite séparative,

° soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3- (ULai) La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

3bis - (ULbi) La hauteur maximale des futures constructions ne dépassera pas la hauteur des constructions existantes.

C1 a) Implantation des constructions sur une même propriété

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 6 mètres.

C2) Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C2 a) Pour les constructions n'ayant pas une vocation d'habitat :

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et camaïeu de teinte...). Les rénovations, les constructions nouvelles devront par leur volume, les proportions, l'aspect et les couleurs les matériaux et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

			ZONES ULai et ULbi
	TITRE II	Art.C2 – Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C2a). Pour les constructions n'ayant pas une vocation d'habitat C2b). Pour les constructions ayant une vocation d'habitat : Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions	

Les toitures

1 – (ULai) Les toitures des constructions couvertes en tuile devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera de l'ordre de 35% et identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les couvertures des constructions anciennes devront être réalisées en tuiles « canal » traditionnelles, ou romanes et restaurées à l'identique.. Les ouvrants de toit seront autorisés sur ces constructions.

2 – Les couvertures des extensions et surélévations seront réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

3 – Les toitures des constructions multi-activités pourront être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires. Le bac acier est autorisé.

Murs des constructions et façades

1- Les constructions devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2- Les couleurs trop « clinquantes », blanc, couleurs primaires, couleurs vives seront à proscrire pour privilégier des couleurs neutres s'intégrant le plus possible avec l'environnement.

C2 b) Pour les constructions ayant une vocation d'habitat :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. De même que pour les constructions n'ayant pas une vocation d'habitat, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et camaïeu de teinte...). entre elles et avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions, clôtures

- 1-** Les clôtures à perméabilité inférieure à 80% seront prosrites parce qu'elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux. Seront donc autorisées les haies plantées peu denses, et les grillages rigides à grosse mailles permettant l'écoulement des eaux.
- 2-** Au moins 30% des espaces libres extérieurs, y compris les bandes de recul des bâtiment par rapport à la voirie devront être plantés ou végétalisés.

			ZONES ULai et ULbi
	TITRE II	Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnement Art.D2 - Emplacements Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement E – Equipements et réseaux Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art.E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

3- Les espaces libres des unités foncières comporteront au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain. Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), éclairage public économe.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

D – Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Voir dispositions générales.

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées.

E - Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés

A1–Sont interdites les occupations, usages de sols et natures non mentionnées dans l'article A2

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les ouvrages techniques, sous condition d'être liés aux activités touristiques et de loisirs, notamment les hébergements hôteliers et touristiques, la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU,
- L'adaptation, la réfection, l'aménagement, l'extension, le changement de destination et les annexes des constructions existantes , sous condition d'être liés aux activités touristiques et de loisirs, notamment les hébergements hôteliers et touristiques, la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement des activités autorisées.

			ZONE UT
	TITRE II	Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

B - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

C - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :

- à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies départementales.
- à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

2 - La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas la hauteur du Château de Larroque et des arbres présents en périphérie des bâtiments.

3 - La surface cumulée des constructions existantes et à créer est limitée à 4 000 m² d'emprise au sol maximum sur l'ensemble de la zone.

			ZONE UT
	TITRE II	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions C1a). Implantation des constructions sur une même propriété Art.C2 – Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C2a). Pour les constructions n'ayant pas une vocation d'habitat Art.C2 – Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C2a). Pour les constructions n'ayant pas une vocation d'habitat C2b). Pour les constructions ayant une vocation d'habitat : Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions	

C1 a) Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet

C2) Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les extensions, et les annexes tiendront compte de la qualité architecturale des bâtiments présents sur le site : le château de Larroque et l'Orangerie sont identifiés au titre de l'article L.151.19 (voir dispositions générales).

1 - Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et camaïeu de teinte...). Les rénovations, les constructions nouvelles devront par leur volume, les proportions, l'aspect et les couleurs les matériaux et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère des sites.

2 - Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture des constructions existantes (pentes de toit, couverture, traitement des façades ...).

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions, clôtures

Les essences locales seront privilégiées pour les aménagements de jardin et les haies.
En préalable aux nouvelles constructions, les lisières seront pré-verdiées via la plantation de haies.

		ZONE UT
TITRE II	Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnement Art.D2 - Emplacements Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement E – Equipements et réseaux Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art.E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

D – Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Voir dispositions générales.

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre à large port pour 2 places de stationnement. Le revêtement de sol des aires des stationnement sera perméable.

E - Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

		ZONE UX, UXa et UXi
TITRE II	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX et UX(i) et UXa

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés

A1-A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité non mentionnées en A1-B/ et notamment :

- les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ; s'ils ne sont pas nécessaires à une activité d'intérêt collectif ou de services publics. ;
- le stationnement de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs quelle qu'en soit la durée en l'implantation de mobil-homes, et de yourtes, les carrières.

A1-B/ Sont uniquement autorisées les occupations, usages de sols et natures d'activités suivantes :

Zone UX et UXi :

Les activités des secteurs secondaires et tertiaires, industries, artisanales, entrepôts, bureaux des activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les logements isolés non liés à une activité, à la date d'approbation du PLU, les extensions dans la limite de 20m² de surface de plancher et la construction d'annexes à proximité immédiate de l'habitation mais indépendante de celle-ci sans excéder 20m² de surface plancher et 40m² d'emprise au sol,

Zone UXa :

- Dans la destination « commerces et activités de services », seules sont autorisées les sous-destinations suivantes : « commerces de gros » et « activités de services avec accueil clientèle »
- L'ensemble de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'ensemble de la destination « autres activités de secteurs secondaires et tertiaires ».

		ZONE UX, UXa et UXi
TITRE II	Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u>	

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement des activités autorisées, dans la limite de 60m² de surface de plancher,
- qu'elles correspondent à l'aménagement d'un seul logement par établissement, et que le logement soit intégré au bâtiment principal d'activité, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

2 – Dans la zone inondable (UXi), les constructions nouvelles et leurs annexes sont autorisées sous réserve de la prise en compte des risques et du règlement du PPRI.

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

B - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

		ZONE UX, UXa et UXi
TITRE II	<u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

C - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 – Dans la zone UX de Lafourcade, toute construction ou installation, y compris les extensions ou aménagement, doit être implantée à **25** mètres de l'emprise de la déviation de la RN124.

2 – Toute construction ou installation, y compris les extensions ou aménagement, doit être implantée à au moins :

- ° 25 mètres de l'axe de la RN 124 avant déviation de la voie et déclassement,
- ° 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- ° 10 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux,
- ° 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire et de la limite d'emprise des autres voies.

3 – Les bâtiments devront être implantés :

- ° en limite séparative,
- ° soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

4 – Les constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

5 – La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures

- 1-** Les couvertures des extensions et surélévations seront réalisées avec des matériaux et des pentes identiques à ceux des bâtiments existants.
- 2-** Les toitures des constructions pourront être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires.

Murs des constructions et façades

Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages), est à proscrire. Les parements extérieurs en bardage métallique ou bac-acier, les bardages en béton brut soigneusement coffrés, les bardages bois de couleur neutre, les façades vitrées seront autorisés. Les enduits, et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs trop « clinquantes », blanc, couleurs primaires, couleurs vives seront à proscrire pour privilégier des couleurs neutres s'intégrant le plus possible avec l'environnement.

Enseignes

Les enseignes ou inscriptions seront positionnées sur les murs en façade et ne dépasseront pas les dimensions de la façade.

			ZONE UX, UXa et UXi
	TITRE II	Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions	

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions, clôtures

Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :

- ° par des panneaux de mailles métalliques soudées en façade (côté espace public et entrée) posés sur des supports et poteaux métalliques doublé par une haie mixte et arbres de moyens jets d'essences locales en mélange
- ° par un grillage simple torsion sur le reste de la parcelle en façade posés sur des supports et poteaux métalliques doublé par une haie mixte et arbres de moyens jets d'essences locales en mélange.

(UXi) Les clôtures à perméabilité inférieure à 80% seront prosrites parce qu'elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux. Seront donc interdits les murs bahuts, les murs pleins, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée. Seront donc autorisées les haies plantées peu denses et les grillages permettant l'écoulement des eaux.

Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

Bande de recul

La bande de recul des constructions par rapport aux voies publiques et aux constructions voisines à usage d'habitat sera traitée en jardin engazonné et planté.

En cas de besoin, une voie ou une aire de stationnement ou d'exposition pourront être aménagées dans la partie de la bande de recul la plus proche des bâtiments : cet aménagement ne pourra représenter que 50 % de la surface totale de la bande de recul.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- 1/3 de la surface des lots doit être non imperméabilisée et végétalisée. Les surfaces de parking de type « Evergreen » ou similaires sont comptabilisées dans ces espaces.
- Les espaces extérieurs seront régulièrement entretenus. Au moins 30% de ces espaces, dont les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies, doivent être aménagés en jardin planté et engazonné. Ces espaces libres comporteront au moins un arbre de haut jet pour 100 m² de terrain. Les surfaces de parking de type « Evergreen » ou similaires sont comptabilisées dans ces espaces.
Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), éclairage public économe.
- Une haie pluristratifiée sera obligatoirement plantée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) au droit des limites séparatives de l'unité foncière avec des zones ou secteurs d'habitat.

		ZONE UX, UXa et UXi
TITRE II	Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art. E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

D - Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Voir dispositions générales

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées

E - Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Aux dispositions générales vient s'ajouter la règle suivante.

Aucune opération ne pourra prendre accès directement sur la RN124 déviée.

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

- 1-** L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou déclaration préalable (lotissements, permis groupés,...) et, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.
- 2-** Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures). En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.
- 3- Eaux usées** : Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.
- 4- Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La récupération des eaux pluviales est obligatoire pour l'arrosage des espaces verts dans une démarche d'éco-gestion des ressources naturelles mais également en complément de la défense incendie.

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER d'HABITAT

Les zones à urbaniser sont divisés en deux grands types de secteurs :

*Les zones AU0 et AU0(i), secteur d'habitat ne disposant pas en leur
périphérie immédiate des voies publiques et des réseaux avec une capacité
suffisante*

*Les zones AU et AU(i), secteur d'habitat disposant en leur périphérie
immédiate de voies publiques des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement.*

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

			ZONES AU, AUi AU0, AU0i
	TITRE IV	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU, AUi, AU0, AU0i

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés

A1–A/ Sont interdites les occupations, usages des sols et natures d'activité suivantes :

Les constructions non mentionnées à l'article A2/ et notamment :

- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce ;
- Les entrepôts et commerces de gros,
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs quelle qu'en soit la durée en l'implantation de mobil-homes, et de yourtes.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

A2-1/En AUi et AU0i, les constructions et installations sont soumises au règlement du PPRI,

A2-2/En AU0, l'urbanisation de la zone est soumise à une révision ou une modification du PLU,

A2-3/Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

		ZONES AU, AUI AU0, AU0i
TITRE IV	Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

A2-4/ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes notamment les piscines et abris de jardin, à condition qu'ils respectent l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

B) Mixité fonctionnelle et sociale

Selon l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement comptant au minimum 15 lots d'habitations, devront réserver 20% de la surface de plancher totale du programme réalisé à la production de logements sociaux ou intermédiaires.

C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1- Sous réserve de dispositions spécifiques indiquées sur les documents graphiques, les bâtiments comprenant les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, leurs annexes devront respecter :

- les orientations d'aménagement prévue pour chaque secteur,
- être située à une distance minimale de 10 m de l'axe des RD4, RD12, RD120 et RN1124 et RD160
- à au moins 3 mètres de l'alignement des autres voies.

2- Les bâtiments devront être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les annexes seront situées en limite séparative ou à plus de 3 mètres des limites séparatives.

3- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- soit deux niveaux, c'est-à-dire un seul étage au-dessus du RDC soit R+1 sous-sablière ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

4- Il sera préservé un pourcentage de 50% d'espaces vert sur la superficie des unités foncières bâties

		ZONES AU, AUI AU0, AU0i
TITRE IV	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères C1a) Implantation des constructions sur une même propriété Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2a) Les constructions nouvelles présentant un style contemporain C2b) Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle	

C1 a) Implantation des constructions sur une même propriété

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C2 a) Les constructions nouvelles présentant un style contemporain

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant des secteurs pavillonnaires contigus aux secteurs AU. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées, les toitures recevant des panneaux photovoltaïques, ou/et panneaux solaires. Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisées. Les maisons à ossature bois, les maisons en paille et les façades présentant des parements de bois naturels seront autorisées.

C2 b) Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle

En cas de rénovation ou de construction nouvelle imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes seront respectées :

Les toitures et ouvrants de toit

1- Les toitures des constructions devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera adaptée au mode de couverture, préférentiellement de l'ordre de 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les débords de toiture sont obligatoires sauf lorsqu'une génoise est présente. Les couvertures devront être réalisées en tuiles « canal » traditionnelles, ou romanes.

2- Les ouvrants de toit seront autorisés.

3- Les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires seront autorisés.

Murs des constructions et façades

1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,

2- Les murs des façades seront enduits.

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisées.

		ZONES AU, AUI AU0, AU0i
TITRE IV	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2b) Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle	

Les menuiseries, zingueries, serrureries, éléments de décor :

- 1-** Les volets, portes et menuiseries respecteront la forme des ouvrants.
- 2-** Les volets roulants seront autorisés.
- 3-** Les surélévations et les extensions, devront être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

Les clôtures :

- 1-** Les clôtures implantées du côté de l'espace public et situées à l'alignement auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'une voie pentue).

Elles seront composées soit :

- ° d'un mur bahut enduit, d'une hauteur maximale de 80 centimètres, surmontée d'une grille, d'un grillage ou d'une structure métallique qui s'harmonise avec le contexte architectural. Cet ensemble pourra être doublée par une haie arbustive constituée d'essences locales et ne dépassera pas 1,80 mètre.
- ° une haie d'essence locales en mélange,

- 2-** Les clôtures latérales et de fond de parcelles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'un terrain en pente).

Elles seront composées :

d'un grillage galvanisé vert foncé ou assimilé, de teinte sombre en tous cas, sur poteaux d'une hauteur maxi. de 1,80 mètre doublé d'une haie arbustive champêtre.

- 3-** En zone inondable : Les clôtures à perméabilité inférieure à 80% seront prosrites parce qu'elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux. Seront donc interdits les murs bahuts, les murs pleins, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée. Seront donc autorisées les haies plantées peu denses et les grillages permettant l'écoulement des eaux.

		ZONES AU, AUI AU0, AU0i
TITRE IV	Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements	

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Conformément à l'article C1/4, au moins 50% des espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités et végétalisés. Ils comporteront au moins un arbre de haute tige par 100m² de terrain libre de construction, La récupération des eaux pluviales est préconisée pour l'arrosage des espaces verts et des jardins dans une démarche d'éco-gestion des ressources.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

- Dans les opérations d'ensemble de plus de 15 lots (5 au PLU approuvé) ou logements soumis à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif, un ou des espace(s) commun(s) seront aménagé(s) en espace public. Ce type d'espace comportera, in situ, quand la configuration du site le permet, ou par convention avec la collectivité sur le domaine public, un aménagement paysager adapté au contexte de l'opération intégrant comme précisé au niveau des dispositions générales des essences locales pour les arbres de hautes tiges et les compositions arbustives, ainsi que les équipements suivants : jeux pour enfants, mobiliers urbains ...qui devront être adaptés aux besoins de l'opération. Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales (économes en eau), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public.

D) Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, arrondi au niveau supérieur avec un minimum d'une place par logement, et en complément, dans le cadre d'opération de lotissements de plus de 5 lots ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, au moins 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher qui sera réservée à la création de parcs de stationnement directement annexés à la voirie.

			ZONES AU, AUI AU0, AU0i
	TITRE IV	<u>D – Stationnements</u> Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art.E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées (voir dispositions générales).

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER DE
LOISIRS ET D'ACTIVITES

Les zones à urbaniser :

AULsm, secteur à vocation de loisirs et de sports motorisés

AUX, AUXa et AUX(i), secteur à vocation d'activités

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent

			ZONE AULsm
	TITRE V	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AULsm

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Constructions, usages des sols et natures d'activité interdits et autorisés

A1-A/ Sont uniquement autorisées :

Les constructions, aménagements et installations y compris l'hébergement liés aux activités de loisirs d'engins motorisés.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions :

La restauration et l'extension mesurée des bâtiments présents sur le site à condition que ces extensions mesurées ne dépassent pas 40m² de plancher par bâtiment.

			ZONE AULsm
	TITRE V	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

B) Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

C) Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

En dérogation de l'article L.111-6, les constructions, installations et aménagements sont implantés à une distance de 25 mètres de l'emprise de la RN124.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et camaïeu de teinte...). Les rénovations, les constructions nouvelles devront par leur volume, les proportions, l'aspect et les couleurs les matériaux et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère des sites.

2- Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture des constructions existantes (pentes de toit, couverture, traitement des façades ...).

		ZONE AULsm
TITRE V	<u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art. E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

Clôtures

Elles seront constituées :d'un grillage simple torsion ou à grande maille doublé d'une haie d'essences locales en mélange.

Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

D) Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des installations devra être assuré en dehors des voies de circulation publique et sur l'emprise de la zone.

D2) Emplacements

Aux dispositions générales s'ajoutent la disposition suivante, le nombre d'emplacement sera adapté aux besoins des activités de la zone.

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Le pourtour des aires de stationnements seront plantées ou végétalisées et utiliseront des matériaux au sol non imperméabilisant.

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

		ZONES AUX, AUXa et AUXi
TITRE V	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX et AUX(i) et AUXa

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1-A/ Sont interdites les occupations , usages de sols et natures d'activité non mentionnées en A1-B/ et notamment :

- les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs quelle qu'en soit la durée en l'implantation de mobil-homes, et de yourtes, les carrières.

A1-B/ Sont uniquement autorisées les occupations, usages de sols et natures d'activités suivantes :

- - Dans la destination « commerces et activités de services », seules sont autorisées les sous-destinations suivantes : « commerces de gros » et « activités de services avec accueil clientèle »
- - L'ensemble de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics
- - L'ensemble de la destination « autres activités de secteurs secondaires et tertiaires ».

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 – Dans la zone AUX, AUXi, AUXa de Lafourcade, l'implantation des constructions ou installation devra prendre en compte l'orientation d'aménagement et de programmation qui concerne la zone,

2 – Les constructions et installations ne sont admises qu'à condition qu'elles ne contribuent pas à produire une image dévalorisante de la zone d'activités.

		ZONES AUX, AUXa et AUXi
TITRE V	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

3 – Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement des activités autorisées, dans la limite de 60m² de surface de plancher,
- qu'elles correspondent à l'aménagement d'un seul logement par établissement, et que le logement soit intégré au bâtiment principal d'activité, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.
- qu'elles soient dotée d'une isolation phonique adaptée

4 – Dans la zone inondable, les constructions nouvelles et leurs annexes sont autorisées sous réserve de la prise en compte des risques et du règlement du PPRI.

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

B) Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

C) Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 – L'implantation des constructions ou installation devra prendre en compte l'orientation d'aménagement qui concerne la zone,

2 – Dans la zone AUX, AUXi, toute construction ou installation, y compris les extensions ou aménagement, doit être implantée à au moins :

- ° 25 mètres par rapport à l'emprise de la déviation de la RN 124
- ° 25 mètres de l'axe de la RN124 avant déclassement, 20 mètres après classement en voie départementale
- ° 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- ° 10 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux,

		ZONES AUX, AUXa et AUXi
TITRE V	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

° 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire et de la limite d'emprise des autres voies.

Dans la zone AUXa toute construction ou installation, y compris les extensions ou aménagement, doit être implantée à au moins :

- ° 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- ° 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

3 - Dans la zone AUX, AUXi, les bâtiments devront être implantés :

- ° en limite séparative,
- ° soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans la zone AUXa, les bâtiments devront être implantés :

- ° en limite séparative
- ° à une distance des limites séparatives mesurée en tout point de la façade du bâtiment, à 3 mètres minimum.

4 - Dans la zone AUX, AUXi les constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

Dans la zone AUXa, la distance entre les constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

5 - La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles suivantes s'appliquent dans la zone AUX, AUXi

Les toitures

Les toitures des constructions pourront être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires.

Murs des constructions et façades

Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages), est à proscrire. Les parements extérieurs en bardage métallique ou bac-acier, les bardages en béton brut soigneusement coffrés, les bardages bois de couleur neutre, les façades vitrées seront autorisés. Les enduits, et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs trop « clinquantes », blanc, couleurs primaires, couleurs vives seront à proscrire pour privilégier des couleurs neutres s'intégrant le plus possible avec l'environnement.

			ZONES AUX, AUXa et AUXi
	TITRE V	Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions et clôtures	

Enseignes

Les enseignes ou inscriptions seront positionnées sur les murs en façade et ne dépasseront pas les dimensions de la façade.

Les règles suivantes s'appliquent dans la zone AUXa :

Les constructions devront comprendre à minima un élément d'énergie renouvelable ou justifier d'un aménagement en faveur de la transition écologique ou l'optimisation foncière.

Les matériaux et couleurs devront s'intégrer le plus possible avec l'environnement.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions et clôtures

Clôtures

- 1- Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées en zone AUX :
 - par des panneaux de mailles métalliques soudées en façade (côté espace public et entrée) posés sur des supports et poteaux métalliques doublé par une haie mixte et arbres de moyens jets d'essences locales en mélange.
 - par un grillage simple torsion sur le reste de la parcelle en façade posés sur des supports et poteaux métalliques doublé par une haie mixte et arbres de moyens jets d'essences locales en mélange.
- 2- Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées en zone AUXa :
 - par des panneaux de mailles métalliques soudées (sans supports), légèrement surélevés pour le passage de la faune, et poteaux métalliques doublé par une haie mixte et arbres de moyens jets d'essences locales en mélange .
- 3- En zone (AUXi) inondable, les clôtures à perméabilité inférieure à 80% seront proscrites parce qu'elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux. Seront donc interdits les murs bahuts, les murs pleins, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée. Seront donc autorisées les haies plantées peu denses et les grillages permettant l'écoulement des eaux.

Dépôts

Les règles suivantes s'appliquent dans la zone AUX et AUXi :

Les dépôts et stockages extérieurs de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

Les règles suivantes s'appliquent dans la zone AUXa :

Les dépôts et stockages extérieurs de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos et couverts ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

Bande de recul

Les règles suivantes s'appliquent dans la zone AUX et AUXi:

La bande de recul des constructions par rapport aux voies publiques et aux constructions voisines à usage d'habitat sera traitée en jardin engazonné et planté.

En cas de besoin, une voie ou une aire de stationnement ou d'exposition pourront être aménagées dans la partie de la bande de recul la plus proche des bâtiments : cet aménagement ne pourra représenter que 50 % de la surface totale de la bande de recul.

		ZONES AUX et AUXi
TITRE V	Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux	

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Les règles suivantes s'appliquent dans la zone AUX et AUXi:

- 1/3 de la surface des lots doit être non imperméabilisée et végétalisée. Les surfaces de parking de type « Evergreen » ou similaires sont comptabilisées dans ces espaces.
 - Les espaces extérieurs seront régulièrement entretenus. Au moins 30% de ces espaces, dont les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies, doivent être aménagés en jardin planté et engazonné. Ces espaces libres comporteront au moins un arbre de haut jet pour 100 m² de terrain. Les surfaces de parking de type « Evergreen » ou similaires sont comptabilisées dans ces espaces.
- Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), éclairage public économe.
- Une haie pluristratifiée sera obligatoirement plantée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) au droit des limites séparatives de l'unité foncière avec des zones ou secteurs d'habitat.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

D) Stationnements

Voir dispositions générales

Les règles suivantes s'appliquent dans la zone AUX et AUXi:

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Voir dispositions générales

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront plantées.

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Aux dispositions générales viendront s'ajouter les règles suivantes :

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

			ZONES AUX et AUXi
	TITRE V	<u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E2 - Desserte par les réseaux Art. E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures). En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Eaux pluviales

Les règles suivantes s'appliquent dans la zone AUX et AUXi:

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

La récupération des eaux pluviales est obligatoire pour l'arrosage des espaces verts dans une démarche d'éco-gestion des ressources naturelles mais également en complément de la défense incendie.

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole rassemble quatre secteurs :

*Le secteur A : secteur lié strictement à l'agriculture et permettant
seulement les constructions à usage agricole auxquels s'ajoutent*

1 STECAL ou Secteur de taille et de capacité d'accueils limités

***.AaG, AaG(i)** en zone inondable ; qui regroupe, les sièges d'exploitation, les
bâtiments agricoles et leurs abords et en général toute construction liée à l'agriculture, afin
de permettre leur évolution, ainsi que la création d'activités complémentaires liées à
l'agriculture (gîtes, local de vente...)*

Un sous-secteur prenant en compte l'habitat isolés

***Ah, et Ah(i)** en zone inondable ; permettant les extensions mesurées du bâti et des
changements de destination, et des annexes*

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent

			ZONES A, Ah et Ahi , AaG et AaGi
	TITRE VI	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ah,Ah(i), AaG et AaG(i)

A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1–A/ Sont interdites toutes les occupations, usages de sols et natures d'activité, sauf celles mentionnées ci-dessous:

- dans le secteur A (hors secteurs AaG, AaGi, Ah et Ahi):

- . les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- . les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l' article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- . les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière, et qu'elles ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers,
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

- dans les secteurs Ah :

- . les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l' article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- . les extensions mesurées des habitations,
- . les annexes des habitations,
- . les changement de destination pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage,
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

			ZONES A, Ah et Ahi , AaG et AaGi
	TITRE VI	Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

dans le secteur Ahi :

. Dans la zone inondable :

Les constructions nouvelles et leurs annexes sont autorisées sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation et de respecter le règlement du PPRI (implantation, hauteur de plancher, ...).

dans les secteurs AaG:

. toute construction ou installation liée aux activités agricoles et permettant la diversification de cette activité, et notamment les hébergements touristiques type gîte/chambre d'hôtes, le camping, yourtes, la restauration et la vente directe à la ferme,

...

. les extensions mesurées des habitations,

. les annexes des habitations,

. les changements de destination,

. les constructions neuves à usage d'habitat pour les chefs d'exploitation (dont nouvel installé ou associé à statut de chef d'exploitation) dès lors que cet habitat est indispensable à la pérennité de l'activité agricole,

. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

dans le secteur AaGi :

. Dans la zone inondable :

Les constructions nouvelles et leurs annexes sont autorisées sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation et de respecter le règlement du PPRI. (implantation, hauteur de plancher, ...).

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs A

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve :

. qu'elles soient situées à plus de 100 mètres des autres zones et secteurs d'urbanisation ou des constructions isolées à usage principal d'habitat.

. qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère telles que définies par le présent règlement.

L'extension et les annexes des constructions sous réserve :

. qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,

. de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants

. qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs Ah et AaG

1 - La surface cumulée des extensions des habitations est limitée à 30% de la surface de plancher

			ZONES A, Ah et Ahi , AaG et AaGi
	TITRE VI	Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

2 - La surface pour l'ensemble des annexes (non compris la piscine) est de 60m² d'emprise au sol

3 - les piscines couvertes et non couvertes sont autorisées.

4 - les changements de destination mentionnées (au plan graphique pour le secteur Ah) sont autorisées.

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble du secteur AaGi

Dans la zone inondable :

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation et de respecter le règlement du PPRI (implantation, hauteur de plancher, ...).

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

B) Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

Toute construction ou installation, y compris les extensions ou aménagement, doit être implantée à au moins :

- 75 mètres de l'axe de la RN 124 pour les constructions à usage d'habitat,
- 35 mètres de l'axe de la RN 124 pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux, et de l'emprise du domaine ferroviaire,

			ZONES A, Ah et Ahi , AaG et AaGi
	TITRE VI	<u>C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2a) Les constructions nouvelles C2b) Les constructions nouvelles	

· 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

La hauteur maximale des bâtiments strictement liés à l'activité agricole n'est pas réglementée.

Concernant la hauteur admise sur les bâtiments Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. » En effet, nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C2 a) Les constructions nouvelles présentant un style contemporain

(Ah et AaG) Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant des secteurs pavillonnaires contigus situés en secteur AU. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées, les toitures recevant des panneaux photovoltaïques, ou/et panneaux solaires. Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisées. Les maisons à ossature bois, les maisons en paille et les façades présentant des parements de bois naturels seront autorisées.

C2 b) Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle

(Ah et AaG) En cas de rénovation ou de construction nouvelle imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes seront respectées

Les toitures et ouvrants de toit des bâtiments d'habitation et des annexes

1- Les toitures des constructions à usage d'habitation ou d'annexe à cette habitation devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera de l'ordre de 35%.ou comparable à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures existantes en tuiles « canal » traditionnelles seront restaurées dans le même matériaux que l'existant. Les extensions et les constructions neuves recevront des tuiles de teinte orangé, tuiles « canal » ou tuiles mécaniques à fond courbe et forte casquette ou des tuiles plates.

2 - Les ouvertures de toit sont autorisées.

Murs des constructions et façades des bâtiments d'habitation et des annexes

1- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,

2- Les murs des façades seront enduits.

Les ouvertures, baies et percements :

			ZONES A, Ah et Ahi , AaG et AaGi
	TITRE VI	Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions	

Les baies et percements des constructions seront plus hautes que larges, dans l'esprit des constructions anciennes avoisinantes. Seules les baies et ouvrants des garages pourront déroger à cette règle.

Les menuiseries, zingueries, serrureries, éléments de décor :

- 1- Les volets, portes et menuiseries respecteront la forme des ouvrants.
- 2- Les volets roulants seront autorisés.
- 3- Les surélévations et les extensions, devront être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions d'habitation et clôtures

Les clôtures :

Les clôtures implantées du côté de l'espace public et situées à l'alignement auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'une voie pentue).

Elles seront composées soit :

- ° d'un mur bahut enduit, d'une hauteur maximale de 80 centimètres, surmontée d'une grille, d'un grillage ou d'une structure métallique qui s'harmonise avec le contexte architectural. Cet ensemble pourra être doublée par une haie arbustive constituée d'essences locales
- ° une haie d'essence locales en mélange,

Les clôtures latérales et de fond de parcelles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'un terrain en pente).

Elles seront composées d'un grillage galvanisé vert foncé ou assimilé, de teinte sombre en tous cas, sur poteaux d'une hauteur maxi. de 1,80 mètre doublées d'une haie arbustive champêtre.

Dans la zone inondable, les clôtures à perméabilité inférieure à 80% seront proscrites parce qu'elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux. Seront donc autorisées les haies plantées peu denses, et les grillages rigides à grosse mailles permettant l'écoulement des eaux.

Les toitures des bâtiments agricoles

Les toitures pourront être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires. Le bac-acier est autorisé. Elles devront s'harmoniser avec leur environnement.

Murs des constructions et façades des bâtiments agricoles

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages. Les couleurs trop « clinquantes », blanc, couleurs primaires, couleurs vives seront à proscrire, les matériaux naturels comme les bardages bois préconisés de même que des couleurs douces qui se fondent dans le paysage (vert, beige, ocre).

		ZONES A, Ah et Ahi , AaG et AaGi
TITRE VI	Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics Art.C5 - Traitement environnemental et paysager <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements Art.D3 – Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art.E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

Clôtures des bâtiments agricoles

Les clôtures seront réalisées avec un grillage de qui sera accompagné d'une haie arbustive d'essences locales et champêtres

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Les essences locales seront privilégiées pour les aménagements de jardin et les haies des secteurs Ah, AaG.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

C5) Traitement environnemental et paysager

Espaces boisés classés : Voir dispositions générales

Espaces boisés classés à créer : Voir dispositions générales

Éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'art. L151.23° ainsi que les éléments au titre de l'article L.151.19° : Voir dispositions générales

D) Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Les stationnements seront donc assurés sur l'assiette des secteurs Ah at AaG et à proximité des bâtiments agricoles en zone A.

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Sans objet

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

TITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle rassemble quatre secteurs :

La zone N : zone naturel

Le secteur Ni inondable

Deux STECAL ou Secteur de taille et de capacité d'accueils limités

*. **NaG**, permettant l'évolution de l'habitation présente sur les sièges d'exploitation soit des extensions mesurées du bâti et des changements de destination, et des annexes,*

Un sous-secteur prenant en compte l'habitat isolé

***Nh**, permettant les extensions mesurées du bâti et des changements de destination, et des annexes*

*.**Nhi**, permettant les extensions mesurées du bâti et des changements de destination sous réserve de respecter les normes relatives aux risques d'inondation*

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent

			ZONE N,Ni , NaG, et Nh Nhi
	TITRE VII	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Ni, NaG, et Nh, Nhi

A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1-Sont interdites toutes les occupations, usages de sols et natures d'activité, sauf celles mentionnées ci-dessous:

- dans les secteur N,

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

- dans le secteur Ni :

Dans la zone inondable :

Sont admises sous réserve de la prise en compte du risque d'inondations et de respecter le règlement du PPRI, les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, « 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 à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

». Il sera obligatoirement respecté un recul de 10 mètres par rapport au haut de berge de l'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire communal.

- dans les secteurs Nh :

. les extensions mesurées des habitations,
. les annexes des habitations,

			Zones N, Ni NaG, et Nh Nhi
	TITRE VII	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions ,	

- . le changement de destination pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage,
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- dans le secteur Nhi :

Dans la zone inondable :

Les constructions nouvelles et leurs annexes sont autorisées sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation et de respecter le règlement du PPRI.

dans les secteurs NaG:

- . toute construction ou installation liée aux activités agricoles et permettant la diversification de cette activité, et notamment les hébergements hôteliers et touristiques, le camping, la restauration et la vente directe à la ferme,
- . les extensions mesurées des habitations,
- . les annexes des habitations,
- . les changements de destination,
- . les constructions neuves à usage d'habitat pour les chefs d'exploitation (dont nouvel installé ou associé à statut de chef d'exploitation) dès lors que cet habitat est indispensable à la pérennité de l'activité agricole,
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs Nh et NaG,

- 1 -** La surface cumulée des extensions des habitations est limitée à 30% de la surface de plancher,
- 2 -** La surface pour l'ensemble des annexes (non compris la piscine) est de 60m² d'emprise au sol

		ZONE N,Ni , NaG, et Nh Nhi
TITRE VII	Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</u> Art.C1 – Volumétrie, implantation des constructions	

3 - les piscines couvertes et non couvertes sont autorisées,

5 - les changements de destination mentionnées (au plan graphique pour le secteur Nh) sont autorisées.

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs Nhi

Dans la zone inondable :

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation et de respecter le règlement du PPRI (implantation, hauteur de plancher, ...).

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

B) Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

C) Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux activités à vocation d'équipements et de services publics ne seront pas soumises à des règles de recul. Les constructions et installations nécessaires à vocation d'équipements et de services publics s'intégreront à leur environnement.

			ZONE N,Ni , NaG, et Nh Nhi
	TITRE VII	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2a) Les constructions nouvelles présentant un style contemporain C2b) Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle	

Concernant la hauteur admise sur les bâtiments. Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. » En effet, nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C2 a) Les constructions nouvelles présentant un style contemporain

(Nh et NaG) Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant des secteurs pavillonnaires contigus aux secteurs AU. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées, les toitures recevant des panneaux photovoltaïques, ou/et panneaux solaires, les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisées. Les maisons à ossature bois, les maisons en paille et les façades présentant des parements de bois naturels seront autorisées.

C2 b) Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle

(Nh et NaG) En cas de rénovation ou de construction nouvelle imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes seront respectées

Les toitures et ouvrants de toit des bâtiments d'habitation et des annexes

1- Les toitures des constructions à usage d'habitation ou d'annexe à cette habitation devront avoir deux ou quatre versants principaux dont la pente de l'ordre de 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures existantes en tuiles « canals » traditionnelles seront restaurées dans le même matériaux que l'existant. Les constructions neuves pourront recevoir des tuiles de teinte orangé, tuiles « canal » ou tuiles mécaniques à fond courbe et forte casquette. Les tuiles plates pourront être autorisées pour certains bâtiments annexes non reliés au corps de bâti principal.

2- Les ouvertures de toit sont autorisées.

			ZONE N, Ni , NaG, et Nh Nhi i
TITRE VII	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère C2b) Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle		

Murs des constructions et façades des bâtiments d'habitation et des annexes

- 1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,
- 2- Les murs des façades seront enduits.

Les ouvertures, baies et percements :

- 1- Les baies et percements des constructions et des annexes seront plus hautes que larges, dans l'esprit des constructions anciennes avoisinantes. Seules les baies et ouvrants des garages pourront déroger à cette règle.
- 2- Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisées.

Les menuiseries, zingueries, serrureries, éléments de décor :

- 1 - Les volets, portes et menuiseries respecteront la forme des ouvrants.
- 2 - Les volets roulants seront autorisés.
- 3 - Les surélévations et les extensions, devront être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.
- 4 - Les couleurs des menuiseries en zone Nh, et NaG s'inspireront du contexte existant.

Les clôtures :

Les clôtures implantées du côté de l'espace public et situées à l'alignement auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'une voie pentue).

Elles seront composées soit :

- ° d'un mur bahut enduit, d'une hauteur maximale de 80 centimètres, surmontée d'une grille, d'un grillage ou d'une structure métallique qui s'harmonise avec le contexte architectural. Cet ensemble pourra être doublée par une haie arbustive constituée d'essences locales
- ° une haie d'essence locales en mélange,

Les clôtures latérales et de fond de parcelles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre (au niveau du sol le plus bas dans le cas d'un terrain en pente).

Elles seront composées d'un grillage galvanisé vert foncé ou assimilé, de teinte sombre en tous cas, sur poteaux d'une hauteur maxi. de 1,80 mètre doublé d'une haie arbustive champêtre.

Dans la zone inondable, les clôtures à perméabilité inférieure à 80% seront proscrites parce qu'elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux. Seront donc autorisées les haies plantées peu denses, et les grillages rigides à grosse mailles permettant l'écoulement des eaux.

			ZONE N, Ni , NaG, et Nh Nhi
	TITRE VII	<u>C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics Art.C5 - Traitement environnemental et paysager	

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les essences locales seront privilégiées pour les aménagements de jardin et les haies des secteurs Nh, NaG de même que pour les haies de plein champs en zone N.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

C5) Traitement environnemental et paysager

Espaces boisés classés : Voir dispositions générales

Espaces boisés classés à créer : Voir dispositions générales

Eléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'art. L151.23° ainsi que les éléments au titre de l'article L.151.19°

			ZONE N, Ni , NaG, et Nh Nhi i
	TITRE VII	<u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements Art.D3 – Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art. E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

D) Stationnements

Voir dispositions générales

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Les stationnements seront donc assurés sur l'assiette des secteurs Nh at NaG et à proximité des bâtiments en zone N.

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Sans objet

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.