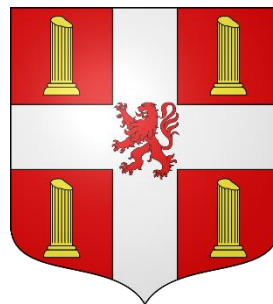


DEPARTEMENT DU GERS
COMMUNE DE PREIGNAN



P.L.U

3^{ème} Modification du Plan Local d'Urbanisme de PREIGNAN

DOSSIER POUR APPROBATION

3. Règlement écrit

Modification du
P.L.U :

Approuvée en Conseil
Communautaire le :
12.12.2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

3

SOMMAIRE

ZONE U.....	3
ZONE UX.....	14
ZONE Ueq.....	22
ZONE AU.....	28
ZONE AUX.....	38
ZONE A.....	45
ZONE N.....	56

ZONE U (urbaine)

ZONE U

Zone urbanisée équipée.

Le secteur UA correspond au cœur de village. Dans cette zone, le tissu existant est pérennisé.

Le secteur UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente de Preignan, principalement sous la forme d'opérations d'ensemble. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire et raccordable au réseau public d'assainissement.

Le secteur UC correspond d'une part au hameau de Gaudoux et d'autre part, aux extensions urbaines relevant de l'assainissement autonome

Le secteur UD correspond à la partie du hameau de la Testère qu'il n'est pas envisagé de densifier

La zone est concernée par le PPRI (tramé « Risques Naturels »)

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I – Destinations, sous-destinations des constructions, affectations et usages des sols

Sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat, que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères, et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population :

➤ Dans les secteurs UA, UB et UC :

- Les constructions à usage de commerces et activités de service et bureaux ;
- Les extensions, les annexes et les remises aux normes des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire existantes.
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les prescriptions du PPRI annexé au dossier de PLU.

➤ Dans le secteur UD :

- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - Les annexes, extensions et changements de destination des constructions existantes ;
 - **Dans le secteur tramé concernant les éléments paysagers** repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : les extensions et annexes des constructions existantes sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère du site ;

Sont interdits :

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées ci-dessus
- Les nouvelles constructions à usage agricole et forestier ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert ;
- Dans le secteur UD, toutes les constructions neuves sont interdites à l'exception des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

ZONE U (urbaine)

- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU.
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les changements de destination des constructions existantes en habitation ou les créations de logements supplémentaires sont interdits dans les zones rouge, rouge hachurée et violette du PPRI.

II - Mixité sociale et fonctionnelle

Dans le secteur de mixité sociale matérialisé sur le document graphique, la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux* ou intermédiaires*, définis à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "emprise au sol"*).

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacun des lots ou terrains issus de la division parcellaire.

I - Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive » (article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa).

1.1 Mouvement de terrain

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.2 Emprise au sol* des constructions

- **Secteur UA** : non réglementé
- **Secteur UB** : l'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière concernée comprise dans la zone. Dans le secteur de mixité sociale matérialisé sur le document graphique, l'emprise au sol* des constructions est portée à 50% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux* ou intermédiaires*.

ZONE U (urbaine)

- **Secteurs UC et UD** : l'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière concernée comprise dans la zone.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'activité est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres ;
- **Secteur UB** : la hauteur des constructions à usage de logements sociaux* ou intermédiaires* en habitat collectif, est limitée à deux étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 9 mètres.
- La hauteur des annexes* est limitée à 3,5 mètres.
- La reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.4 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

L'implantation des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ZONE U (urbaine)

Secteurs UA et UB, toute construction ou installation sera implantée :

- Routes départementales : à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental ;
- Autres voies : soit à l'alignement de la voie publique, soit à une distance de l'alignement égale au moins à 3 mètres sauf impossibilité technique liée, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité.

Secteurs UC et UD, toute construction ou installation sera implantée :

- A une distance de l'alignement égale au moins à 5 mètres sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité.

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des **constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques** liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Secteurs UA et UB, toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

Secteurs UC et UD, toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- A une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres, sauf si elle s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de dimensions équivalentes (hauteur et longueur profondeur).
- Les annexes* (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 3,5 m de hauteur sur sablière* ou sur acrotère* par rapport au terrain naturel sur ladite limite.
- Les piscines devront se tenir à une distance minimale de 5 mètres de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

1.6 Implantation des constructions sur une même propriété

- **Secteurs UA et UB** : non réglementé.
- **Secteurs UC et UD** : non règlementé.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu. Les constructions précaires sont interdites.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites ;
- Les bardages sont autorisés ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés.

2.3 Les ouvertures

Les fenêtres de toit* sont autorisées.

ZONE U (urbaine)

2.4 Les toitures

- **En restauration** : l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté. Les lucarnes*, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;
- **En construction neuve** :
 - Les toitures auront une pente de 30% maximum, les toitures monopentes sont autorisées.
 - Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux ;
 - Les toitures pourront intégrer des surfaces de panneaux ;
 - Les toitures terrasses sont autorisées.

2.5 Les éléments rapportés

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les ferronneries* anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

2.6 Les bâtiments annexes*

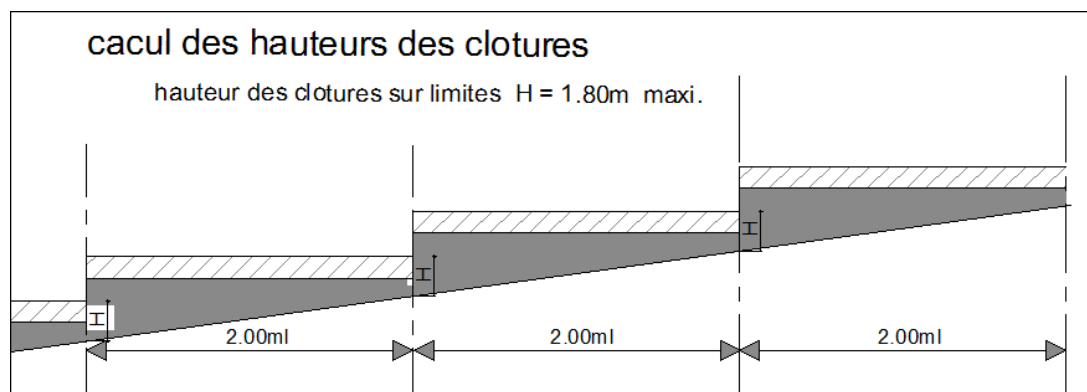
- Les bâtiments annexes*, y compris ceux de moins de 20 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant. Les bardages sont autorisés ;

2.7 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur par rapport au sol naturel ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement des eaux et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous

ZONE U (urbaine)

les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.



Les clôtures donnant sur l'espace public et en limites séparatives doivent être constituées soit :

- Par des haies vives de type « urbaines », composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,60 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;
- L'utilisation de panneaux de clôture en bois est autorisée en limite séparative ;
- Pour les constructions à usage d'habitation implantées sur les deux limites séparatives latérales, des murs pleins pourront être autorisés sur lesdites limites en continuité de la façade arrière du bâtiment, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) peuvent être constituées soit :

- D'une haie vive de type frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, « haie champêtre », en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, en annexe au présent document*) ;
- Les murs-bahut* sont interdits.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics et installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement** : non réglementé sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- **Dans le secteur UB**, les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront replantés.
- **Dans le secteur UC**, 50 % au moins de l'unité foncière, située dans la zone, sur laquelle la construction est implantée devront être non imperméabilisés et végétalisés.

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité. A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur l'unité foncière supportant l'opération et conformément, l'aménageur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L151-33 du Code de l'Urbanisme).

4.1 Secteur UA

Non réglementé.

4.2 Secteurs UB, UC et UD

Il est exigé pour les constructions à usage de :

- **Habitation** : 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoutent, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 1 place pour 2 lots ou logements dans le cadre d'aires collectives de stationnement ou de bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévues ;
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées : 1 place de stationnement par logement.
- **Bureaux, commerces, services** : 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.
- **Artisanat, industrie, entrepôt** : 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher.
- **Restaurants** : 1 place par tranche entière de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

ZONE U (urbaine)

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : le stationnement des véhicules sera déterminé en fonction des besoins des constructions et installations envisagées.
- **Autres constructions** : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 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 que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose en façade, sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE UX

Zone équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La zone est concernée par le PPRI (tramé « Risques naturels »).

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Sont autorisées :

- Les constructions à usage de commerces et d'activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone sont autorisés sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les prescriptions du PPRI annexé au dossier de PLU.
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les prescriptions du PPRI annexé au dossier de PLU.

2. Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf les logements de fonction autorisés ci-dessus ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- L'ouverture de carrières ou gravières ;
- Les dépôts à ciel ouvert autres que celle listées ci-dessus ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU.
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU.
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les changements de destination des constructions existantes en habitation ou les créations de logements supplémentaires sont interdits dans les zones rouge, rouge hachurée et violette du PPRI.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacun des lots ou terrains issus de la division parcellaire.

I - Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive » (article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa).

1.1 Mouvement de terrain

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.2 Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière concernée comprise dans la zone.

1.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.4 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra se faire à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la route nationale n° 21 sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle, dans ce cas ce recul est ramené à 14 mètres de l'axe de la route nationale n° 21 ;
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions sont implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres, sauf si elle s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de dimensions équivalentes (hauteur et longueur profondeur).
- L'implantation en limite est possible pour l'édification de constructions jumelées d'un volume équivalent.

1.6 Implantation des constructions sur une même propriété

- Les constructions, sur une même propriété, doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère¹

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

Dispositions générales

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites-;
- Les bardages sont autorisés ;
- Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre.

2.3 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* y compris celles de moins de 20 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages sont autorisés.

¹ Voir charte architecturale en annexe

2.4 Règles générales concernant les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Dans la zone inondable la plantation de haies et les murs bahut* sont interdits ;
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement des eaux et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

Les clôtures donnant sur l'espace public et en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public et doivent être constituées soit :

- Par des haies vives de type « urbaines » (sauf dans zone inondable), composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* (interdit dans zone inondable), ne pourra excéder 0,60 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public.

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) doivent être constituées soit :

- D'une haie vive de type frange agro-naturelle (sauf dans zone inondable), mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, « haie champêtre », en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, en annexe au présent document*) ;
- Les murs-bahut* sont interdits.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 20 % au moins de l'unité foncière, située dans la zone, sur laquelle la construction est implantée devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité. A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur l'unité foncière supportant l'opération et conformément, l'aménageur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L151-33 du CU).

Il est exigé :

- **Logement de fonction** : 2 places de stationnement par logement.
- **Bureaux, commerces, services** : 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.
- **Artisanat, industrie, entrepôt** : 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher.
- **Restaurants** : 1 place par tranche entière de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
- **Hôtels** : une place par chambre.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : le stationnement des véhicules sera déterminé en fonction des besoins des constructions et installations envisagées.
- **Autres constructions** : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.
- **Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues** sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Aucun nouvel accès direct à la RN21 ne sera autorisé.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

2.6 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE Ueq (urbaine équipements)

ZONE Ueq

Zone équipée dédiée aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Sont autorisées, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères, et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population :

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris les constructions et installations éducatives, sanitaires et sociales ;
- Les extensions et annexes des bâtiments existants.

2. Sont interdits :

- Toutes constructions et installations non listées ci-dessus.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive » (article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa).

1.1 Mouvement de terrain

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.2 Emprise au sol des constructions*

Non réglementé.

1.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.4 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

ZONE Ueq (urbaine équipements)

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

1.6 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les constructions en maçonneries devront être enduites ;
- Les bardages sont autorisés ;
- Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre.

2.3 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* y compris celles de moins de 20 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages sont autorisés.

ZONE Ueq (urbaine équipements)

2.4 Règles générales concernant les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur par rapport au sol naturel ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit.

Les clôtures donnant sur l'espace public doivent être constituées soit :

- Par des haies vives de type « urbaines », composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,60 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public.

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) doivent être constituées soit :

- D'une haie vive de type frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, « haie champêtre », en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, en annexe au présent document*) ;
- Les murs-bahut* sont interdits.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 30 % au moins de l'unité foncière, située dans la zone, sur laquelle la construction est implantée devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;

IV - Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera déterminé en fonction des besoins des constructions et installations envisagées.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

ZONE Ueq (urbaine équipements)

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

2.5 Réseaux divers

Pour tous les réseaux, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.

ZONE AU

Elle correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins longs termes.

La zone comprend des secteurs AU a, b, c et d pour lesquels les réseaux existent à la périphérie immédiate de chaque secteur avec une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ils seront ouverts à l'urbanisation conformément à la programmation définie par les OAP.

La zone comprend des secteurs AU0 dont l'ouverture est conditionnée à la réalisation des réseaux et d'une modification du PLU.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Sont autorisées sous réserve :

Secteurs AU a, b, c et d :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles fassent partie d'opérations d'aménagement d'ensemble telles que définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et qu'elles respectent les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au présent dossier de PLU ;
- Les constructions à usage de commerces et activités de service et de bureaux sous réserve qu'elles ne compromettent pas les principes des OAP et le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations ;
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations ;
- Les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- **Dans le secteur AU0**, seules sont autorisées les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les prescriptions du PPRI annexé au dossier de PLU.

1.2 Sont interdits :

- Toutes constructions à moins de 10 mètres du secteur N_p ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées ci-dessus ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;

ZONE AU

- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité existante sur la même unité foncière ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés ;
- Les caravanes isolées ;
- Dans les secteurs AU0 ~~et AU0x~~, toutes les constructions non listées au paragraphe 1.1 ci-dessus ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les changements de destination des constructions existantes en habitation ou les créations de logements supplémentaires sont interdits dans les zones rouge, rouge hachurée et violette du PPRI.

II - Mixité sociale et fonctionnelle

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux* ou intermédiaires*, définis à l'article L302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "emprise au sol"*).

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacun des lots ou terrains issus de la division parcellaire.

I - Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive » (article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa).

1.1 Mouvement de terrain

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.2 Emprise au sol* des constructions

- L'emprise au sol* cumulée des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone ;
- L'emprise au sol* cumulée des constructions est portée à 60% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux* ou intermédiaires* ;
- L'emprise au sol **des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques** liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres ;
- La hauteur des constructions de logements en habitat collectif et intermédiaires¹, autorisées est limitée à deux étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 9 mètres ;
- La hauteur des annexes* est limitée à 3,5 mètres.

1.4 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire définies par les OAP, l'implantation des constructions se fera à :

- 35 mètres minimum de l'axe de la route nationale n°21 ;
- 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales et voies communales ;
- 8 mètres minimum de l'axe des autres voies.

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions se fera en limite séparative ou à 3 mètres minimum de celle-ci. L'implantation sur au moins une des limites séparatives latérales est obligatoire dans les secteurs d'habitat groupé définis par les OAP ;
- Les annexes* (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 3,5 m de hauteur sur sablière* ou sur acrotère* par rapport au terrain naturel sur ladite limite ;
- Les piscines devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

1.6 Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementé.

¹ L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites ;
- Les bardages sont autorisés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite

2.3 Les toitures

- Les toitures auront une pente de 30% maximum, les toitures monopentes sont autorisées ;
- Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux ;
- Les toitures pourront intégrer des surfaces de panneaux solaires ;
- Les toitures terrasses sont autorisées.

2.4 Les éléments rapportés

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus, non visibles depuis le domaine public.

2.5 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes*, y compris celles de moins de 20 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages ~~bois~~ sont autorisés.

2.6 Règles générales concernant les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur par rapport au sol naturel ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement des eaux et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

Les clôtures donnant sur l'espace public et en limites séparatives doivent être constituées soit :

- Par des haies vives de type « urbaines », composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,60 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;
- L'utilisation de panneaux de clôture en bois est autorisée en limite séparative ;
- Pour les constructions à usage d'habitation implantées sur les deux limites séparatives latérales, des murs pleins pourront être autorisés sur lesdites limites en continuité de la façade arrière du bâtiment, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) doivent être constituées soit :

- D'une haie vive de type frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, « haie champêtre », en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, en annexe au présent document*) ;
- Les murs-bahut* sont interdits.

III – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 30 % au moins de l'unité foncière, située dans la zone, sur laquelle la construction est implantée devront être non-imperméabilisés ;
- 15 % au moins de chaque zone seront aménagés en espaces verts communs. Ces aménagements seront réalisés conformément aux principes définis par les OAP ;
- Les arbres de haute tige présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type, de taille significative et dans la mesure du possible d'essences locales ;
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire (arbres de haute tige et haie vive arbustive) ; Des matériaux perméables pourront être utilisés pour la réalisation des voiries et des espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.) ;
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité. A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur l'unité foncière supportant l'opération et conformément, l'aménageur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (Article L151-33 du CU).

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoute 1 place pour 2 lots ou logements dans le cadre des aires collectives de stationnement ou des bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux* ou intermédiaires* : 1 place de stationnement par logement ;
- **Bureaux, commerces, services** : 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher ;
- **Restaurants** : 1 place par tranche entière de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : le stationnement des véhicules sera déterminé en fonction des besoins des constructions et installations envisagées ;
- **Autres constructions** : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse desservant plusieurs constructions à usage d'habitation et mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse sans retournement ne seront pas intégrées dans le domaine public.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être adaptés à l'opération et au terrain.
- Le dispositif de rétention des eaux pluviales sera de préférence collectif. Il sera intégré au paysage et non clôturé ;
- Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site ;
- L'altitude des planchers rez-de-chaussée des nouvelles constructions, dans le cas d'un terrain situé en contrebas par rapport à une voirie, sera supérieure à l'altitude du terrain fini au droit de la construction ;
- L'aménageur ou le maître d'œuvre devra prévoir toutes dispositions pour que, lors des fortes pluies les caves et sous-sols ne soient pas inondés.

2.5 Réseaux divers

- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE AUX (à urbaniser activités)

ZONE AUX

Zone équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales.

La zone est concernée par le PPRI (tramé « Risques naturels »).

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Sont autorisées :

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les constructions et installations à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone sont autorisés sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les prescriptions du PPRI annexé au dossier de PLU.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf les logements de fonction autorisés ci-dessus ;
- Les commerces de détail, restauration, cinéma, hôtel et autres hébergements touristiques ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- L'ouverture de carrières ou gravières ;
- Les dépôts à ciel ouvert autres que celle listées ci-dessus ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU.
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les changements de destination des constructions existantes en habitation ou les créations de logements supplémentaires sont interdits dans les zones rouge, rouge hachurée et violette du PPRI.

ZONE AUX (à urbaniser activités)

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacun des lots ou terrains issus de la division parcellaire.

I - Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive » (article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa).

1.1 Mouvement de terrain

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.2 Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière concernée comprise dans la zone.

1.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.4 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra se faire :

- A 22,5 mètres minimum de l'alignement ou de l'emprise des voies ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

ZONE AUX (à urbaniser activités)

1.6 Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementée.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère¹

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

Dispositions générales

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

Toutes les maçonneries devront être enduites ;

Les bardages sont autorisés ;

Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre.

2.3 Les bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes* y compris celles de moins de 20 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages sont autorisés.

2.4 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ;

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres

ZONE AUX (à urbaniser activités)

linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain ;

Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement des eaux et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

Les clôtures donnant sur l'espace public et en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public et doivent être constituées soit :

Par des haies vives de type « urbaines » (sauf dans zone inondable), composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;

D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) doivent être constituées soit :

D'une haie vive de type frange agro-naturelle (sauf dans zone inondable), mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, « haie champêtre », en annexe au présent document*) ;

D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, en annexe au présent document*) ;

Les murs-bahut* sont interdits.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.2 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 20 % au moins de l'unité foncière, située dans la zone, sur laquelle la construction est implantée devront être non-imperméabilisés et végétalisés.

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité. A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur l'unité foncière supportant l'opération et conformément, l'aménageur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L151-33 du CU).

Il est exigé :

- **Logement de fonction** : 2 places de stationnement par logement.
- **Artisanat, industrie, entrepôt, bureau** : 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : le stationnement des véhicules sera déterminé en fonction des besoins des constructions et installations envisagées.
- **Autres constructions** : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.
- **Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues** sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

ZONE AUX (à urbaniser activités)

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres.

La zone comprend des secteurs A_h (zones d'implantation habitations isolées), A_p (protection paysagère) et des STECAL A_{ag} (siège d'exploitation).

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Sont autorisées sous réserve :

1. Sont autorisées sous réserve les occupations et utilisations des sols à usage :

- **Tous secteurs :** les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- **Dans le secteur A :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
 - Les extensions de constructions existantes si celles-ci sont reconnues nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'elles se situent à proximité des bâtiments d'exploitation ;
 - Les changements de destination vers un usage admis dans la zone ;
- **Dans le secteur A_h :** les extensions* ou annexes* des bâtiments d'habitation existants sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol et de hauteur ;
- **Dans le secteur A_{ag} :** les constructions et installations directement liées à l'activité agricole et les changements de destination visant à permettre la diversification des activités agricoles lorsque ces activités ne constituent pas le prolongement de l'acte de production (gîtes...).

2. Sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :

- **Dans les secteurs A et A_{ag} :** 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 et qu'elles se situent à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation (soumis à l'avis de la CDPENAF).
- **Dans les secteurs A, A_{ag} et A_h :** les changements de destination à vocation d'habitation, commerce, activités de service et bureau, des bâtiments repérés par un cercle sur les documents graphiques sous réserve de respecter l'architecture d'origine du bâtiment (volume, matériaux, ouvertures...), en particulier pour ceux protégés en tant qu'éléments de paysage bâtis au titre de l'article L.151-19 du CU. Ces changements de destination identifiés

sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (sous réserve d'une évolution de la réglementation applicable au jour de l'approbation du PLU).

3. Sont interdits :

- **Dans le secteur A :**
 - Les constructions et installations à l'exception de celles listées pour ce secteur aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus ;
- **Dans le secteur A_{ag} :**
 - Les constructions et installations à l'exception de celles listées pour ce secteur aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus ;
- **Dans le secteur A_h :**
 - Les constructions et installations à l'exception de celles listées pour ce secteur aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus ;
- **Dans le secteur A_p :**
 - Toute construction neuve est interdite ;
- **Tous secteurs :**
 - Toute construction neuve à l'exception des annexes et extensions des constructions existantes A moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser ;
 - Toute constructions neuve à moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive » (article L151-28 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa).

1.1 Mouvement de terrain

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.2 Emprise au sol des constructions à usage d'habitation

- L'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 200 m² d'emprise au sol ;
- Pour les constructions disposant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², l'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 50 m² ;
- Pour les constructions disposant d'une emprise au sol inférieure à 100 m², l'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 80 m² ;
- L'ensemble des annexes* (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 150 m² ;

- **L'emprise au sol des constructions techniques agricoles et forestières** (hors logements et locaux accessoires) n'est pas réglementée.

1.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions usage d'habitation autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère* ;
- La hauteur des annexes* des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres sur la sablière* ;
- La hauteur des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;
- La reconstruction, ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

1.4 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra se faire :

- En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21 classée à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public ; aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- à au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 21 à l'intérieur des espaces urbanisés de la commune ;
- à au moins 15 mètres par rapport à l'axe des autres Routes Départementales ;

Zone A (agricole)

- à au moins 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies ;

Les extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement.

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera en limite séparative ou à 3 mètres minimum de celle-ci.

II – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Rénovation de constructions existantes, constructions à usage d'habitation et bâtiments non agricoles

La rénovation des éléments de paysage bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme se fera avec le plus grand soin dans le respect des principes de leur architecture originelle et de manière à valoriser leur architecture traditionnelle. Le recours à un architecte est recommandé. Les extensions et les annexes sont autorisées même si elle relève de l'architecture contemporaine sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâtiment identifié.

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites ;
- Le bardage est autorisé ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques ;
- En cas de toiture traditionnelle, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux ... ;
- Les toitures pourront intégrer des surfaces de panneaux solaires ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;

Les éléments rapportés

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les ferronneries anciennes* de qualité seront maintenues et restaurées ;

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* y compris celles de moins de 20 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages sont autorisés ;

2.3 Constructions techniques à usage agricole

Volume

- Les volumes doivent être simples et compacts.

Façades, matériaux et couleurs

- Les bardages métalliques sont autorisés, leur couleur sera choisie afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment.

Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
 - Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
 - Les extensions* accolées au volume principal.
- Dans le cadre de bâtiments agricoles traditionnels, l'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque est autorisée. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments. Pour les nouveaux bâtiments, l'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque est autorisée.

2.4 Règles générales concernant les clôtures

- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au sol naturel et doivent être constituées soit :

- Par des haies vives composées d'essences locales et variées (*voir exemples d'essences Végétales, en annexe au présent document*) ;
- Par des haies vives de type frange agro-naturelle (*voir exemples d'essences végétales, en annexe au présent document*), doublées d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Les murs bahut sont interdits ;

- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les boisements (bosquets, haies, alignements et arbres isolés) repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront replantés. Sont en outre interdits les exhaussements et affouillements des sols ainsi que les défrichements et les travaux ou aménagement pouvant générer un assèchement de zones humides repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel, nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ...).

La zone comprend un secteur N_h (zone d'implantation habitations isolées), un secteur N_p de protection paysagère, un secteur N_{tvb} correspond aux espaces de valeur écologique forte ou menacée, certaines parties de ce secteur sont tramées afin d'indiquer les zones humides.

La zone est concernée par le PPRI (tramé « Risques Naturels »).

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Sont autorisées sous réserve les occupations et utilisations des sols à usage :

➤ Tous secteurs :

- Les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les aménagements et équipements liés au projet d'aménagement des bords du Gers et de l'Arçon, y compris dans le secteur N_{tvb} ;

➤ Secteur N : les occupations et utilisations des sols à usage forestier ;

2. Sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :

- **Secteur N_h :** les extensions* ou annexes* des bâtiments d'habitation existants sous réserve de respecter les prescriptions définies ci-dessous en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ;
- **Secteur N_p et secteurs tramés concernant les éléments paysagers** repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : les extensions et annexes des constructions existantes sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère du site et de respecter les prescriptions définies ci-dessous en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels » :** les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les prescriptions du PPRI annexé au dossier de PLU.

3. Sont interdits :

- **Secteur N :** les occupations et utilisations des sols à l'exception de celles autorisées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus ;
- **Dans les secteurs N_p, N_{tvb} et les secteurs tramés concernant les éléments paysagers** repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus ;

Zone N (naturelle et forestière)

- **Dans le secteur N_{tvb} et dans le secteur tramé concernant les éléments paysagers et les zones humides** repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : les exhaussements et affouillements des sols ainsi que les défrichements et les travaux pouvant générer un assèchement de zones humides. RTE est néanmoins autorisé à défricher dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous la ligne électrique aérienne sous réserve que cela soit dûment justifié ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »** : les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 devront respecter les interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU.
- **Tous secteurs** : il ne sera admis aucune clôture fixe à moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive » (article L151-28 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa).

1.1 Mouvement de terrain

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.2 Emprise au sol des constructions

- L'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 50 m² ;
- L'ensemble des annexes* (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 150 m² ;
- **L'emprise au sol des constructions techniques agricoles et forestières** (hors logements et locaux accessoires) n'est pas réglementée.

1.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres ;
- La hauteur des annexes* aux habitations est limitée à 3,5 mètres sur la sablière* ;
- La reconstruction, ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;
- La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Zone N (naturelle et forestière)

1.4 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins :

- De 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 21 ;
- De 15 mètres par rapport à l'axe des autres Routes Départementales ;
- De 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les **installations et ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement.

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions se fera en limite séparative ou à 3 mètres minimum de celle-ci ;
- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions générales

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Rénovation de constructions existantes, constructions à usage d'habitation et bâtiments non agricoles et forestiers

Zone N (naturelle et forestière)

La rénovation des éléments de paysage bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme se fera avec le plus grand soin dans le respect des principes de leur architecture originelle (volume, ouverture, toiture) et de manière à valoriser leur architecture traditionnelle. Le recours à un architecte est recommandé. Les extensions et les annexes sont autorisées même si elle relève de l'architecture contemporaine sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâtiment identifié.

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- Le bardage est autorisé ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques;
- En cas de toiture traditionnelle, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, ... ;
- Les toitures pourront intégrer des surfaces de panneaux solaires-;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;

Les éléments rapportés

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les ferronneries anciennes* de qualité seront maintenues et restaurées ;

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes*, y compris celles de moins de 20 m² d'emprise au sol, seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages sont autorisés.

2.3 Constructions techniques à usage agricole et forestier

Volume

- Les volumes doivent être simples et compacts.

Façades, matériaux et couleurs

- Les bardages sont autorisés, leur couleur sera choisie afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment ;
- Les murs maçonnés sont autorisés et doivent impérativement être enduits.

Zone N (naturelle et forestière)

Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
 - Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau.
 - Les extensions* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée.

2.4 Les clôtures

- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement des eaux et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au sol naturel et doivent être constituées soit :

- Par des haies vives composées d'essences locales et variées (*voir exemples d'essences végétales, en annexe au présent document*) ;
- Par des haies vives de type (*voir exemples d'essences végétales, en annexe au présent document*), doublées d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;

Les murs bahut sont interdits.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les boisements (bosquets, haies, alignements et arbres isolés) repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront replantés. Sont en outre interdits les exhaussements et affouillements des sols ainsi que les défrichements et les travaux ou aménagement pouvant générer un assèchement de zones humides repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Zone N (naturelle et forestière)

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

Annexe / Extension

- **Une extension** consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celles-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 (*définition issue du lexique national d'Urbanisme*).
- **Une annexe** (ou local accessoire, dénomination du Code de l'Urbanisme) est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'un accès direct depuis la construction principale (*définition issue du lexique national d'Urbanisme*).

Clôtures

- **Mur – bahut ou muret de clôture** : mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie** : clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal...) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.

Emprise au sol

Il s'agit de la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces entrant en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait évidemment partie de l'emprise au sol ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

LEXIQUE

Ferronneries ou serrureries

Objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art). La ferronnerie a constitué le prolongement décoratif naturel des bâtiments de toutes les époques.

Génoises

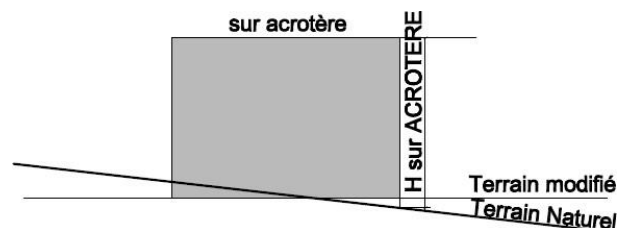
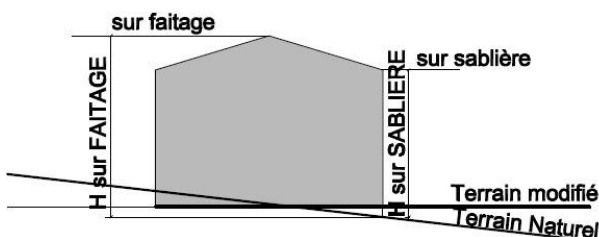
Fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de 1 à 4, rarement plus) de tuiles-canal en encorbellement sur le mur.



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

Mesure des hauteurs des constructions



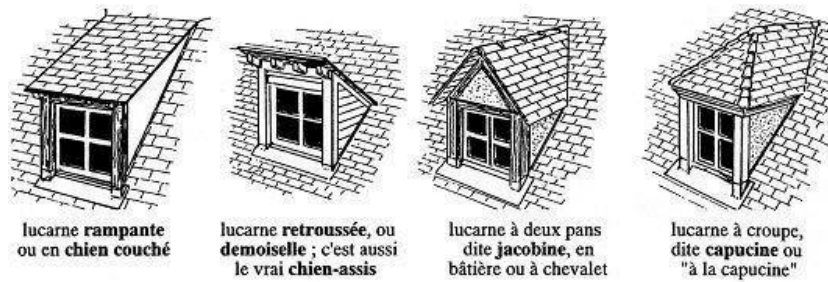
Fenêtres

- **Fenêtres de toit** : fenêtre d'au moins 80 cm² percée et fixée dans le toit et **ayant la même pente que celui-ci**.



- **Lucarne, chien-assis...** : ouvrage de charpente pour ménager une ouverture dans le toit, muni d'une menuiserie avec ouvrant, baie verticale placée **en saillie sur la pente d'une toiture**.

Quelques exemples



Logements intermédiaires :

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

3 critères cumulatifs doivent être respectés :

- Chaque logement a un accès individuel
- La hauteur de la construction ne peut pas dépasser R+1
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.

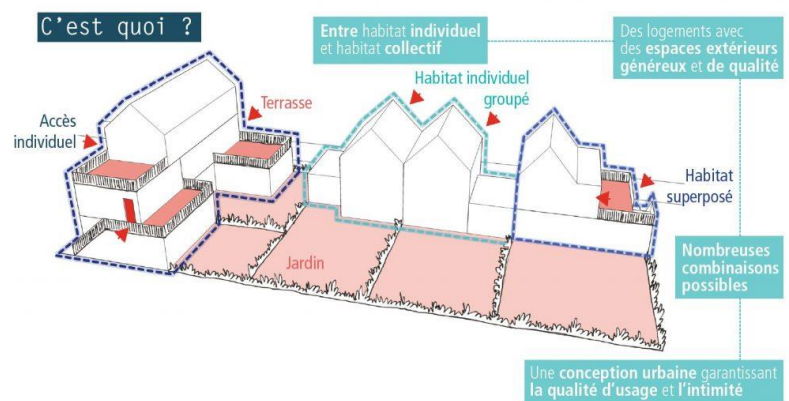


Illustration de l'habitat intermédiaire et de l'individuel continu, source agence d'urbanisme de la région grenobloise

Logements sociaux :

Logements construits avec l'aide financière de l'État, appartenant aux organismes HLM (offices publics d'HLM et sociétés anonymes) ou gérés par eux. Avec des prix inférieurs aux loyers du secteur privé, ils sont attribués aux ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds.

Place de midi ou parking de midi

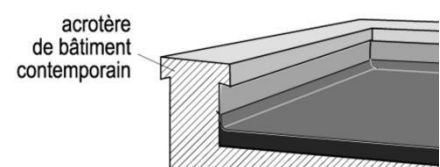
Place de parking à accès simple et rapide. C'est une aire non clôturée donnant sur la voie publique et située à l'intérieur du lot, sur la partie privative. Son utilité est relative à la voirie. Ce "parking" permet d'arrêter ou de stationner un véhicule sans que celui-ci n'entrave la circulation et n'encombre les trottoirs.

Unité foncière

L'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

Toiture

- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus des toitures

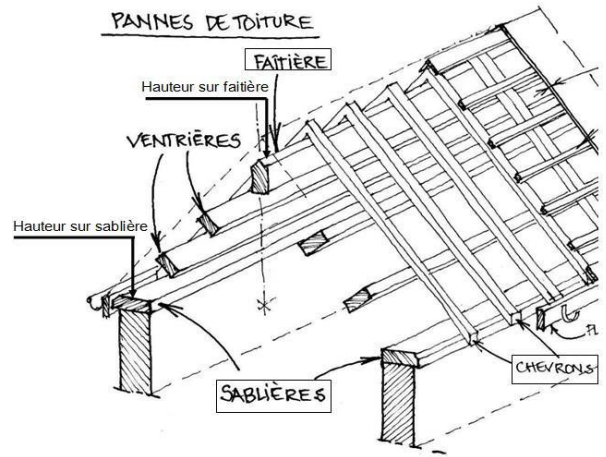


LEXIQUE

plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.

En charpente :

- **Sablière** : la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage** : la **panne faitière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage** : la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles.



Voies ou emprises publiques

- **La voie publique** s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
- **L'emprise publique** correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

LEXIQUE

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES VIVE de type « CHAMPETRES »

P = Persistant / C = Caduc

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Buis	- Buxus sempervirens P
- érable champêtre	- Acer campestre C
- charme commun	- Carpinus betulus C
- cornouiller mâle	- Cornus sp C
- cornouiller sanguin	- Cornus sanguinea C
- figuier	- Ficus canina C
- noisetier	- Corylus C
- fusain d'europe	- Evonymus eropeaeus P
- prunier domestique	- Prunus C
- viorne lantane	- Viburnum Lantana C
- chèvrefeuille grimpant	- Lonicera heckrottii P
- laurier sauce	- Laurus nobilis P
- cognassier	- Cydonia oblonga C
- lilas,	- syringa vulgaris P
- églantier	- rosa canina C
- néflier	- Mespilus C
- poirier	- Pyrus communis C
- pommier	- Malus sp C
- prunellier- cerisier	- Prunus spinosa C
- guignier	- Prunus cerasus C
- troëne des bois	- Prunus avium C
- chêne (pédonculé, pubescent ...)	- Ligustrum Vulgare C
- érable (sycomore et champêtre)	- quercus C
- alisier torminal	- Acer C
- orme résistant	- Sorbus Torminalis.C
- cormier	- Ulmus resista C
- frêne commun	- sorbus domestica
- aulne	- Fraxinus excelsior C
- merisier	- Aulus C
- noyer	- Prunus avium C
- tilleul des bois	-Juglans C
...	- Tilia C
	...

LEXIQUE

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES VIVES de type "URBAINES"

P = Persistant / C = Caduc

Haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes) à privilégier

Haies mono-variétales à éviter.

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Abelia	- Abelia x grandiflora P
- Amelanchier	- Amelanchier lamarckii C
- Erable champêtre	- Acer campestre C
- Berberis pourpre	- Berberis tunbergii 'Atropurpurea' P
- Buis	- Buxus sempervirens P
- Charmille	- Carpinus betulus C
- Cotoneaster	- Cotoneaster franchetti P
- Cornouilles	- Cornus sp C
- Noisetiers	- Corylus sp C
- Oranger du Mexique	- Choisya ternata P
- Cognassier du Japon	- Chaenomeles japonicum C
- Chèvrefeuille arbustif	- Lonicera nirida P
- Pommiers	- Malus sp C
- Elaeagnus	- Elaeagnus x ebbengei P
- Escallonia	- Escallonia rubra P
- Fusain du japon	- Euonymus japonicus P
- Forsythia	- Forsythia C
- Troène	- Malus sp C
- Mahonia	- Mahonia aquifolium P
- Laurier Rose	- Nerium oleander P
- Photinia	- Photinia x fraseri Red Robin P
- Pittosporum	- Pittosporum tobira P
- Laurier Sauce	- Prunus nobilis P
- Romarin	- Rosmarinus officinalis P
- Viburnums	- Viburnum sp CP

LEXIQUE

EXEMPLES (liste non exhaustive) D'ESSENCES INVASIVES À ÉVITER :

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Pyracantha - Arbres aux Papillons - Aubépine - Bambous - Canne de Provence - Herbe de la Pampa	- Pyracantha - Buddleia davidii - Crataegus ; Fargesia; Phyllostachys - Pleioblastus - Arundo donax - Cortaderia