HAUTE-GARONNE

MONDAVEZAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinets d'urbanisme

AMENA-Etudes

05 61 99 82 08
06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

ÉLABORATION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

RÈGLEMENT
PIÈCE ÉCRITE

4.1

SOMMAIRE

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ..... P. 3

LEXIQUE… .....P. 5

ZONE U ..... P. 8

ZONE UF ..... P. 16

ZONE AU ..... P. 23

ZONE A ..... P. 30

ZONE N P.38

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le PLU ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	**Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Destinations	Sous-destinations
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LEXIQUE

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) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- 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).

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.



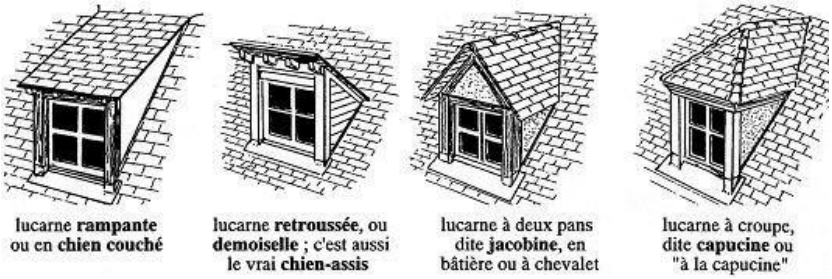
Fenêtres

- **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

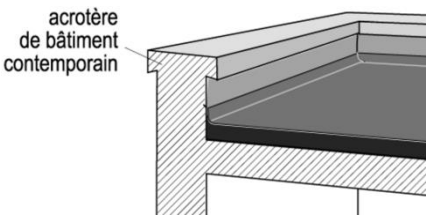


Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée **sur la sablière ou sur l'acrotère**, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux.

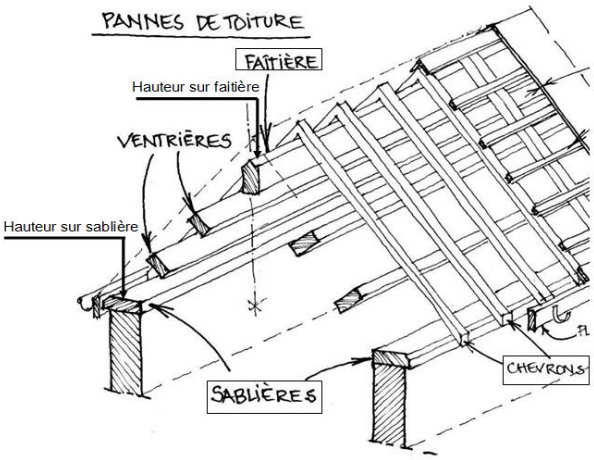
Toiture

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



ZONE U

Zone urbaine mixte comprenant 4 secteurs principalement dédiés à l'habitat : UA, UB, UC, UD et 1 secteur UE dédié à de futurs équipements d'intérêt collectif et service public

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est tacitement autorisé

1.1 Sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations :

- **Dans tous les secteurs :** les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages. Les ouvrages de transports d'électricité « HTB » sont autorisés ;
- **Dans les secteurs UA, UB et UC :**
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - Les commerces et activités de service et bureaux ;
  - Les entrepôts liés à une activité existante sur la même unité foncière ;
- **Dans le secteur UD**, les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;
- **Dans le secteur UE,** les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle ;
- Sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau représenté sur le document graphique, les constructions et installations autorisées à condition d'être implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau et d'avoir un plancher bas édifié à au moins 0,5m au-dessus de la côte de la crête de berge du ruisseau.

1.2 Sont interdits :

- **Dans tous les secteurs :**
  - Les nouvelles constructions à usage agricole et forestier ;
  - Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire autres que celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
  - Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
  - Les dépôts à ciel ouvert ;
  - Toute construction neuve est interdite à moins de 10 mètres des **berges des ruisseaux,** fossés-mère et canaux et dans les **secteurs tramés « zones-tampon »** identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU, à l'exception de celles autorisées dans ce secteur au paragraphe 1.1. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de ces marges de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.
- **Dans les secteurs UD et UE**, toutes les constructions neuves autres que celles autorisées au paragraphe 1.1 pour ces secteurs.

SOUS-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 chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.

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 ;
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
- Tout projet de construction doit être étudié de façon à 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. La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente.

1.1 Emprise au sol des constructions

Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

- L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics et des constructions et installations qui leurs sont nécessaires n'est pas règlementée ;
- Secteur UA : l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée ;
- Secteur UB : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière ;
- Secteur UC : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière ;
- Secteur UD : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de l'unité foncière ;
- Secteur UE : non règlementé.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou l'acrotère, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur…

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et des constructions et installations qui leurs sont nécessaires n'est pas règlementée ;
- La hauteur des constructions est limitée à un étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres ;
- La reconstruction, la surélévation 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 annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres. Si elles sont implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 2,5 mètres sur ladite limite.

1.3 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.

Secteur UA :

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie publique. Une implantation différente peut être admise pour combler ou compléter un alignement existant. Les annexes*, hors garage, pourront être implantées différemment.
- 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.

Secteurs UB, UC, UD et UE :

- Sauf impossibilité technique dûment justifiée liée à la topographie ou à l'insertion de l'unité foncière dans un tissu urbain plus dense, le recul des constructions est d'au moins 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales et d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

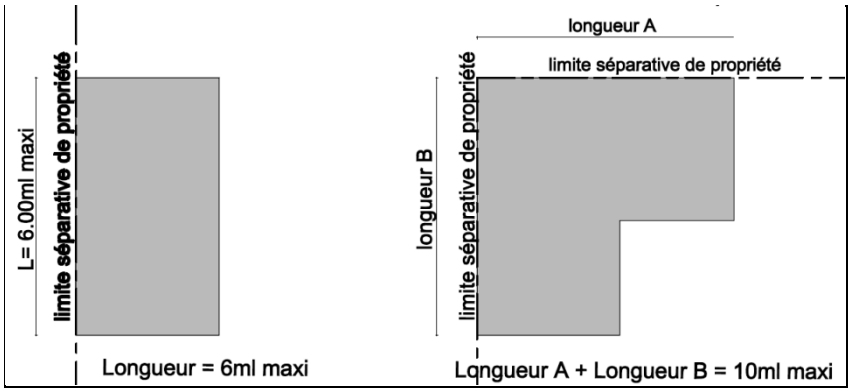
1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteurs UA et UB :

- Implantation en limite séparative ou à 3 mètres minimum de celle-ci.

Secteurs UC et UD :

- Implantation à 3 mètres minimum de la limite séparative ;
- Les annexes (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5 mètres de hauteur sur sablière ou sur acrotère par rapport au terrain naturel sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 10 mètres sans pouvoir excéder 6 mètres d'un seul tenant sur une même limite séparative.



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

Dans le secteur UD, sauf justification particulière liée à la topographie, les annexes à l'habitation, y compris les piscines, devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les 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...) 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, y compris les murs-bahut des clôtures ;
- 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.

2.3 Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée ;
- Les fenêtres de toit et châssis sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture.

2.4 Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront de préférence maintenues et restaurées.

2.5 Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique;
- Les toitures auront l'aspect de la terre cuite traditionnelle locale. Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement, la pente sera comprise entre 25 et 35% ;
- Les lucarnes, corniches et génoises anciennes seront conservées et restaurées ;

- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront à la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. En cas de pose en toiture, ils seront intégrés au plan de toiture.

2.6 Les éléments rapportés

- Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

2.7 Les bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol seront réalisés en harmonie avec l'existant (teintes des façades, volumes) ;
- Les extensions, les annexes et abris de jardin de moins de 20 m² devront être traités avec soin. Les constructions en tôles et matériaux laissés à nu sont interdites.

2.8 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre et peuvent être constituées soit :

- D'une haie vive mêlant plusieurs essences végétales de préférence locales ;
- D'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive mêlant plusieurs essences végétales de préférence locales ;
- D'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement et surmonté ou non par un dispositif à claire voie et doublée ou non d'une haie vive mêlant plusieurs essences végétales de préférence locales ;
- En limite de zones A et N, les murs-bahut sont interdits ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.

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

Surfaces non imperméabilisées et végétalisées

- Dans les **secteurs tramés « zones-tampon »** identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU, les boisements seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dument justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même dimension et nature).
- **Dans le secteur UB,** 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisées et végétalisées ;
- **Dans le secteur UC,** 40% au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisées et végétalisées.

- **Dans le secteur UD,** 60% au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisées et végétalisées.

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, à des raisons de sécurité...

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement. En outre, il est exigé :

- Logement : 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques.
- Hébergement : 1 place de stationnement par hébergement en dehors des voies publiques.
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et bureaux : 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher ;
- Entrepôt : 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher ;
- Restauration : 1 place par tranche entière de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre ;
- Pour les 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 ;
- Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, qui peut être non couvert, doit avoir une surface minimale équivalente à 1,5% de la surface de plancher de la construction ;

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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 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 à épurer 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) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 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 au droit du domaine public.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE UF

Zone équipée dédiée à l'accueil d'activités économiques

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est tacitement autorisé

1.1 Sont autorisés :

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité principal ;
- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (A64), les constructions à usage d'habitation autorisées sous réserve de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995.
- Les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages. Les ouvrages de transports d'électricité « HTB » sont autorisés ;

1.2 Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les habitations autres que celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement touristique de plein air ;
- Toute construction neuve à moins de 10 mètres des **berges des ruisseaux,** fossés-mère et canaux et dans les **secteurs tramés « zones-tampon »** identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de ces marges de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières.

SOUS-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 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 ;
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
- Tout projet de construction doit être étudié de façon à 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. La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente.

1.1 Emprise au sol des constructions hors piscine

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou l'acrotère, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur…

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée ;
- La hauteur des constructions autorisées est limitée à 10 mètres ;
- La reconstruction, la surélévation 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.

1.3 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.

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à 25 mètres minimum de la limite d'emprise de l'A64 ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Implantation à 3 mètres minimum de la limite séparative.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les 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...) 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 Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

2.3 Façades, matériaux et couleurs

- Les façades visibles depuis l'A64 doivent présenter 2 teintes différentes et ce dans la proportion par façade suivante 55 à 75% de blanc, blanc cassé ou beige et 25 à 45% dans des teintes grise, ocre ou brique. Les enseignes devront être intégrées dans le volume des façades. ;
- Sont autorisés les murs maçonnés. Ils seront impérativement enduits ;
- Sont autorisés les bardages bois et bac acier de teintes s'harmonisant avec l'environnement et d'aspect mat ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

2.4 Les toitures

- Les toitures doivent avoir une pente faible et être masquées par un acrotère horizontal ;
- Les couvertures en matériaux tel que le fibrociment ou l'onduline sont interdits
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.5 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres ;
- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales et variées, soit par des haies vives doublées d'un dispositif à claire-voie avec ou sans mur-bahut. S'il existe, le mur-bahut ne pourra excéder 0,60 mètre de hauteur ;
- En limite avec les zones A et N, les murs-bahut sont interdits ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques…) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.

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

Surfaces non imperméabilisées et végétalisées

- Dans la bande de recul de 25m comptée à partir de l'alignement de l'A64, 50% de la bande de recul devront être consacrés à des espaces verts et plantations. Les 50% restants pourront uniquement être utilisés à un usage de stationnement et à un rôle d'exposition, à 'exclusion de tout stockage ;
- 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 des arbres de dimensions significatives et de préférence d'essences locales ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ;
- 30% au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisées et végétalisées ;
- Dans les **secteurs tramés « zones-tampon »** identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU, les boisements seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dument justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même dimension et nature).
- Les dépôts et stockages devront être masqués par des protections visuelles (végétaux, clôtures opaques…). Cette disposition ne s'applique pas aux espaces d'exposition pour la vente.

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour chaque type de construction ou d'installation, il sera exigé des espaces de stationnement dimensionnés en fonction de leurs besoins sur la base de 25 m² par place de stationnement à l'air libre. En tout état de cause et sans que les prescriptions ci-après puissent faire obstacle à des exigences supérieures édictées en application de l'alinéa précédent, il sera exigé au minimum :

- Logement : 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques.
- Artisanat et commerces de détail, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et bureaux : 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher ;
- Industrie et entrepôt : 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher ;
- Restauration : 1 place par tranche entière de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre ;
- Pour les immeubles de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, qui peut être non couvert, doit avoir une surface minimale équivalente à 1,5% de la surface de plancher de la construction.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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 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 à épurer 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) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

- Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE AU

La zone comprend 4 secteurs :

- ***Secteurs AUa, b et c : Quartier Centre-bourg***
- ***Secteur AUd : Quartier Mahourat***

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est tacitement autorisé

I - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisés les constructions et aménagements sous réserve qu'ils fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de chaque secteur et qu'ils respectent les principes et la programmation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au présent dossier de PLU ;

1.2 Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement ainsi que leurs locaux accessoires) ;
- Les constructions à usage de commerces et activités de service et bureaux sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées à l'article 1.1 ci-dessus ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert.

II - Mixité sociale et fonctionnelle

Dans les secteurs d'urbanisation plus denses délimités dans les OAP, 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").*

SOUS-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 chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol des constructions hors piscine

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière ;
- Dans les secteurs d'urbanisation plus denses délimités sur les OAP, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires ;
- Tout projet de construction doit être étudié de façon à 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. La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente.

1.2 Hauteur des constructions

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

- La hauteur des constructions autorisées est limitée à un étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres. Si elles sont implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 2,5 mètres sur ladite limite.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon les principes définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- La façade principale des constructions devra se situer dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise de la voie de desserte, ou de la limite d'emprise de l'espace vert commun ;
- Dans les secteurs d'urbanisation plus dense délimités sur les documents graphiques, l'implantation est non réglementée en cas de réalisation de programmes comportant des logements sociaux ou intermédiaires ;
- Les annexes pourront être implantées différemment, notamment en fonds de parcelle.

1.4 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

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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les 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...) 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, y compris les murs bahut des clôtures, devront être enduites dans des teintes s'harmonisant avec l'environnement bâti ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

2.3 Les ouvertures

- Les fenêtres de toit et châssis sont autorisées, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.4 Les toitures

- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. En cas de pose en toiture, ils seront intégrés au plan de toiture.

2.5 Les éléments rapportés

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendu, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

2.6 Les bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol seront réalisés en harmonie avec l'existant (teintes des façades, volumes) ;
- Les extensions et abris de jardin de moins de 20 m² devront être traités avec soin. Les constructions en tôles et matériaux laissés à nu sont interdites.

2.7 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre et peuvent être constituées soit :

- D'une haie vive mêlant plusieurs essences végétales de préférence locales ;
- D'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive mêlant plusieurs essences végétales de préférence locales ;
- D'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement et surmonté ou non par un dispositif à claire voie et doublée ou non d'une haie vive mêlant plusieurs essences végétales de préférence locales ;
- En limite de zones A et N, les murs bahut sont interdits ;
- Pour les constructions implantées en limite séparatives, des murs pleins en continuité du bâti pourront être autorisés, d'un seul côté de la construction à usage d'habitation, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.

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

Surfaces non imperméabilisées et végétalisées

- 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 dimensions significatives er de préférence d'essences locales ;
- 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés et végétalisées ;
- 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) ;
- Secteurs AUa et AUb : les espaces verts communs seront réalisés conformément aux principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Secteurs AUc et AUd : 10% au moins de l'emprise totale de l'opération seront aménagés en espace vert commun selon les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (mail de part et d'autre de la voie de desserte interne) ;
- 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

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Il est exigé :

- Logement : 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques et 1 place de stationnement collectif par logement.
- Hébergement : 1 place de stationnement par hébergement en dehors des voies publiques.
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et bureaux : 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher ;
- Restauration : 1 place par tranche entière de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre ;
- Pour les 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 ;
- Pour les immeubles d'habitations ou de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, qui peut être non couvert, doit avoir une surface minimale équivalente à 1,5% de la surface de plancher.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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.

La desserte des opérations devra se faire conformément aux principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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 règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

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.

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.

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 à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

- Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE A

La zone agricole est principalement dédiée aux activités agricoles. Elle comprend un secteur tramé* « zones tampons »** ***correspondant aux corridors écologiques identifiées par le SCOT et aux éléments naturels à protéger au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme et un secteur Ap de protection paysagère.

La zone comprend un STECAL Aa, concernant le centre d'exploitation du centre d'exploitation du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement (SMEA).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Sont autorisées :

- Les occupations et utilisations des sols 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 constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient réalisées postérieurement aux bâtiments d'exploitation et qu'elles se situent à 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation.
- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (A64), les constructions à usage d'habitation autorisées sous réserve de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995 ;
- Les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve que la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire et que le bâtiment concerné soit desservi par les différents réseaux ;
- Dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Aa, les occupations et utilisations des sols sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif liés au centre d'exploitation du SMEA.
- Dans les secteurs tramés **« zones tampons »** identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU, les installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et de nécessiter la proximité immédiate de l'eau ;
- Sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau représenté sur le document graphique, les constructions et installations autorisées à condition d'être implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau et d'avoir un plancher bas édifié à au moins 0,5m au-dessus de la côte de la crête de berge du ruisseau.

1.2 Et, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages :

- Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants, sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ;
- 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 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation.

1.3 Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
- Les constructions à usage de commerces et d'activités de services, à l'exception de celles autorisées sous conditions au paragraphe 1.2 ;
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les centrales photovoltaïques au sol.
- Toutes constructions neuves à l'exception des extensions et annexes des constructions existantes :
  - Dans le secteur A_p ;
  - A moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser ;
- Toute construction neuve est interdite à moins de 10 mètres des **berges des ruisseaux,** fossés-mère et canaux et dans les **secteurs tramés « zones-tampon »** identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU, à l'exception de celles autorisées dans ce secteur au paragraphe 1.1. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de ces marges de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Volume des constructions

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect ;
- Tout projet de construction doit être étudié de façon à 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. La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente.

1.2 Emprise au sol des constructions

- L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter l'emprise au sol totale des constructions sur l'unité foncière de plus de 50 m² et de 30% de surface de plancher ;
- L'ensemble des annexes séparées (hors piscine) aux constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter l'emprise au sol totale des annexes sur l'unité foncière de plus de 30 m² ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 150 m².
- **Dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Aa**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière soit 2000m² ;
- L'emprise au sol des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée.

1.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou l'acrotère, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux et hors annexes fonctionnelles agricoles.

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée ;
- La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à un étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres. La hauteur des extensions sera au maximum identique à celle de l'habitation existante.
- La reconstruction, la surélévation 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 annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres ;
- La hauteur des constructions techniques à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ;
- **Dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Aa**, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

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 :

- 40 mètres par rapport à l'axe de l'A64 pour les constructions à usage agricole, 100 mètres pour les autres constructions ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD6 pour les constructions à usage agricole, 35 mètres pour les autres constructions ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres Routes Départementales sans pouvoir être inférieure à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement ;
- 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 ou à l'exécution de travaux publics.

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions se fera à 3 mètres minimum de la limite séparative ;
- L'implantation pourra se faire en limite séparative si la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ;
- 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.

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

- Sauf justification particulière liée à la topographie, les annexes à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale. Les piscines seront implantées à une distance maximum de 30 mètres de la construction principale.
- Dans le secteur Ap, cette distance est ramenée à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale ;
- Dans le STECAL Aa : les nouveaux bâtiments devront être implantés à 35m maximum de tout point du bâtiment principal.
- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les 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...) 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.

2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries, y compris les murs bahut des clôtures, devront être enduites ;
- 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 ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée ;
- Les fenêtres de toit et châssis sont autorisées, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le plan de toiture.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront de préférence maintenues et restaurées.

Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- Les lucarnes, corniches et génoises anciennes seront conservées et restaurées ;
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. En cas de pose en toiture, ils seront intégrés au plan de toiture.

Les éléments rapportés

- Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

Les bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol seront réalisés en harmonie avec l'existant (teintes des façades, volumes) ;
- Les extensions et abris de jardin de moins de 20 m² devront être traités avec soin. Les constructions en tôles et matériaux laissés à nu sont interdites. Les bardages bois sont autorisés.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre et peuvent être constituées soit :

- D'une haie vive mêlant plusieurs essences végétales de préférence locales ;
- D'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive mêlant plusieurs essences végétales de préférence locales ;
- Les murs bahut sont interdits.
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.

2.3 Constructions techniques à usage agricole et Secteur Aa (STECAL)

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

Façades, matériaux et couleurs

- Sont autorisés les murs maçonnés. Ils seront impérativement enduits ;
- Sont autorisés les bardages bois et les d'aspect bac acier de teintes s'harmonisant avec l'environnement et d'aspect mat ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour les bâtiments construits dans la pente, auquel cas le faîtage doit être accolé à la pente ;
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres ;
- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales et variées, soit par des haies vives doublées d'un dispositif à claire-voie avec ou sans mur-bahut. Les murs-bahut sont interdits ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques…) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.

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

3.1 Surfaces non imperméabilisées et végétalisées

- Dans les **secteurs tramés « zones-tampon »** identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU, les boisements seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dument justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même dimension et nature).
- Les nouveaux bâtiments techniques à usage agricole devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées.

3.2 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, à des raisons de sécurité.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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 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 à épurer 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) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ZONE N

La zone naturelle et forestière comprend un secteur N_{tvb} correspondant aux espaces naturels remarquables ou à prendre en compte identifiés par le SCoT et le diagnostic communal ; un secteur N_{zh} correspondant aux zones humides de l'inventaire départemental.

Elle comprend un secteur tramé correspondant à la zone potentiellement inondable de la Louge et un secteur Ng et tramé correspondant au secteur de gravières protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Les extensions ou annexes des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation;
- Les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Les ouvrages de transports d'électricité « HTB » sont autorisés ;
- **Dans les secteurs tramés « zones inondable » :**
  - L'implantation des constructions autorisées devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue ;
  - Les nouvelles clôture permettront la transparence hydraulique ;
  - Les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) délitant l'emprise au sol de la piscine.
  - En aléa fort, le premier plancher devra se situer au-dessus de la cote des PHEC, si celle-ci est inconnue, le plancher sera situé à +2,5m au-dessus du terrain naturel ;
  - En aléa faible et moyen, le premier plancher devra se situer au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dument justifiée et présence d'un refuge adapté. Si la cote des PHEC est inconnue, le plancher sera situé à +0,5m au-dessus du terrain naturel en zone d'aléa faible et 1 m au-dessus du terrain naturel en zone d'aléa moyen.
- Sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau représenté sur le document graphique, les constructions et installations autorisées à condition d'être implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau et d'avoir un plancher bas édifié à au moins 0,5m au-dessus de la côte de la crête de berge du ruisseau.
- **Dans le secteur Ng tramé « Gravière »**, sont autorisées les occupations et utilisations des sols nécessaires à l'ouverture et à l'exploitation des gravières.

1.2 Sont interdits

- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Toute construction neuve à l'exception des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser ;
- Toute construction neuve :
    - Dans les secteurs N_{tvb} et N_{zh} ;
    - A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux, fossés-mère et canaux et dans les **secteurs tramés « zones-tampon »** identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU, à l'exception de celles autorisées dans ce secteur au paragraphe 1.1. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de ces marges de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.
- **Dans le secteur N_{zh},** 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 ;
- **Dans le secteur N_{tvb}** les défrichements sont interdits ;
- **Dans les secteurs tramés « zones inondable »** sont en outre interdits :
    - La réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements des constructions autorisées ;
    - Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Volume des constructions

Tout projet de construction doit être étudié de façon à 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. La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente.

1.2 Emprise au sol des constructions

- L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter l'emprise au sol totale des constructions sur l'unité foncière de plus de 50 m² et de 30% de surface de plancher ;
- L'ensemble des annexes (hors piscine) aux constructions à usage d'habitation non agricoles demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter l'emprise au sol totale des annexes sur l'unité foncière de plus de 30 m² ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 150 m².
- **Dans le secteur tramé « zones inondable » aléa fort**, l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à 20m². **En aléa moyen et faible**, l'emprise au sol est limitée à 20% sans pouvoir excéder 50m² pour les extensions et 30 m² pour les annexes.

1.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou l'acrotère, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux et hors annexes fonctionnelles agricoles et forestières.

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée ;
- La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à un étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres. La hauteur des extensions sera identique à celle de l'habitation existante.
- La reconstruction, la surélévation 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 annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres ;
- La hauteur des constructions techniques à usage agricole ou forestier ne doit pas excéder 10 mètres.

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 :

- 40 mètres par rapport à l'axe de l'A64 pour les constructions à usage agricole, 100 mètres pour les autres constructions ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD6 pour les constructions à usage agricole, 35 mètres pour les autres constructions ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres Routes Départementales sans pouvoir être inférieure à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement ;
- 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 ou à l'exécution de travaux publics.

1.5 Implantation par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions se fera à 3 mètres minimum de la limite séparative ;
- L'implantation pourra se faire en limite séparative si la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ;
- 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.

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

- Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes (hors piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 15 mètres en tout point du bâtiment. Les piscines seront implantées à une distance maximum de 30 mètres de la construction principale.
- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les 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...) 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.

2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries, y compris les murs bahut des clôtures, devront être enduites dans le respect de l'environnement ;
- 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 ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée ;
- Les fenêtres de toit et châssis sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront de préférence maintenues et restaurées.

Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique;
- Les lucarnes, corniches et génoises anciennes seront conservées et restaurées ;
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. En cas de pose en toiture, ils seront intégrés au plan de toiture.

Les éléments rapportés

- Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

Les bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol seront réalisés en harmonie avec l'existant (teintes des façades, volumes) ;
- Les extensions et abris de jardin de moins de 20 m² devront être traités avec soin. Les constructions en tôles et matériaux laissés à nu sont interdites.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre et peuvent être constituées :

- D'une haie vive mêlant plusieurs essences végétales de préférence locales ou d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive mêlant plusieurs essences végétales de préférence locales.
- Les murs bahut sont interdits.
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.

2.3 Constructions techniques à usage agricole et forestier

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

Façades, matériaux et couleurs

- Sont autorisés les murs maçonnés. Ils seront impérativement enduits ;
- Sont autorisés les bardages bois et les d'aspect bac acier de teintes s'harmonisant avec l'environnement et d'aspect mat ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour les bâtiments construits dans la pente, auquel cas le faîtage doit être accolé à la pente ;
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres ;
- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales et variées, soit par des haies vives doublées d'un dispositif à claire-voie. Les murs-bahut sont interdits ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques…) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.

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

3.1 Surfaces non imperméabilisées et végétalisées

- Dans les **secteurs tramés « zones-tampon »** identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU, les boisements seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dument justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même dimension et nature).

- Les nouveaux bâtiments techniques à usage agricole ou forestier devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées.

3.2 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, à des raisons de sécurité...

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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 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 à épurer 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) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.