

HAUTE-GARONNE
POINTIS INARD

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 DU PLU

Arrêtée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

REGLEMENT
PIECE ECRITE

4.1

SOMMAIRE

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	P. 3
LEXIQUE.....	P. 5
EXEMPLES ESSENCES VEGETALES.....	P. 8
ZONE U	P. 10
ZONE AU	P. 21
ZONE A	P.29
ZONE N	P.37

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
	<p>Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>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.</p> <p>Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p>Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.</p> <p>Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

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



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



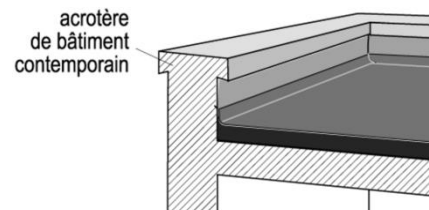
lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"

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.

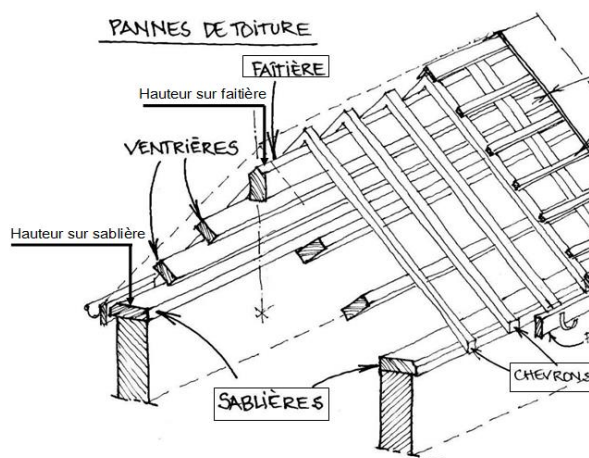
Toiture

- **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 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.



EXEMPLES DE VEGETAUX pour haies vives de type « champêtres » (liste non exhaustive)

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 europeaeus 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
- troène 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
	...

EXEMPLES DE VEGETAUX pour haies vives de type « Urbaine » (liste non exhaustive)

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	- Amelancher 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

EXEMPLES (liste non exhaustive) D'ESSENCES INVASIVES A EVITER :

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

ZONE U

La zone urbaine comprend 5 secteurs : UA, UB, UC, UD et Ueq

Zone urbanisée équipée.

Le secteur UA correspond au cœur de village où les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu, à l'alignement des voies. Dans cette zone, le tissu existant est pérennisé.

Le secteur UB correspond aux quartiers d'urbanisation plus récente. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire. Le sous-secteur UBa correspond aux espaces en cours de densification au nord du nouveaux secteurs d'équipement du château, participant de la logique de centre-bourg. Dans le quartier Darré Cazaous une OAP a été réalisée (OAP3)

Le secteur UC correspond aux hameaux de Rouère, la Herrère et la Mourère

Le secteur UD correspond au hameau historique de Noutéou où le tissu existant est pérennisé

Le secteur Ueq correspondant au nouveau secteur d'équipements d'intérêt collectif et services publics créé autour du château d'en Bas.

Les secteurs UA et UB comprennent un secteur tramé correspondant aux zones potentiellement inondables

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

I – Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat (pas de création de nuisances : bruit, odeurs, vibrations, poussières...), que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères :

➤ **Sur toute la zone :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- Les entrepôts liés à une activité existante sur la même unité foncière ;
- 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.

➤ **En outre, sont autorisées :**

- **Dans les secteurs UA et UBa**, les constructions à usage de commerces et d'activités de services ;
- **Dans le secteur UC**, les mises aux normes des bâtiments agricoles existants ;
- **Dans le secteur d'OAP2** : les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles respectent les principes définis dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Dans le secteur UD**, seuls sont autorisés les extensions, annexes et changements de destination des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- **Dans le secteur Ueq**, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions et installations qui sont nécessaires à leur fonctionnement et les jardins partagés ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels » correspondant au secteur de risque liés aux débordements du Ger :**
 - L'implantation des constructions autorisées devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue ;
 - Les nouvelles clôtures devront permettre 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) délimitant 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 dûment 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.
- **Dans le secteur tramé concernant les espaces repérés** sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les aménagements, extensions et annexes sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

1.2 Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les commerces et activités de service sauf dans les secteurs UA et UBa ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire autres que celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité existante sur la même unité foncière.
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Toute construction neuve est interdite à moins de 10 mètres des **berges des ruisseaux**, fossés-mère et canaux et dans le **secteur tramé « Corridor écologique de plaine »** identifié 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.
- **Dans le secteur UC**, les constructions à usage agricole et forestier sauf celles autorisées au paragraphe 1.1;
- **Dans le secteur UD**, toutes les constructions neuves autres que celles autorisées au paragraphe 1.1 pour ce secteur.
- **Dans le secteur tramé** concernant les espaces repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions à l'exception de celles autorisées dans ces secteurs au paragraphe 1.1 ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels » :**

ZONE U - Urbaine

- 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).

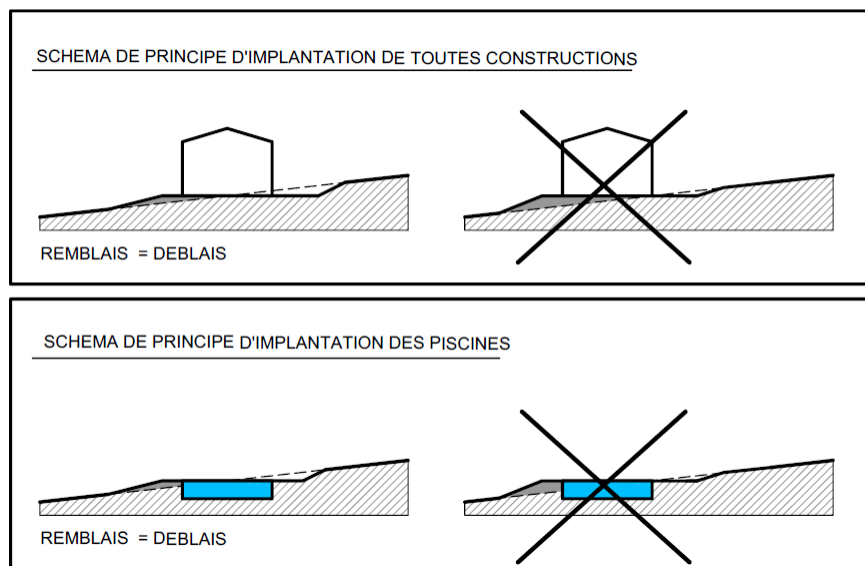
SOUS-SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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 après division.

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.

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.



1.1 Emprise au sol* des constructions (une piscine et une annexe de moins de 20m² sont exclues de cette emprise au sol maximum)

- **Secteurs UA et Ueq** : non réglementé ;
- **Secteurs UB et UBa** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la parcelle.
- **Secteur UC** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la parcelle.
- **Secteur UD** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la parcelle.

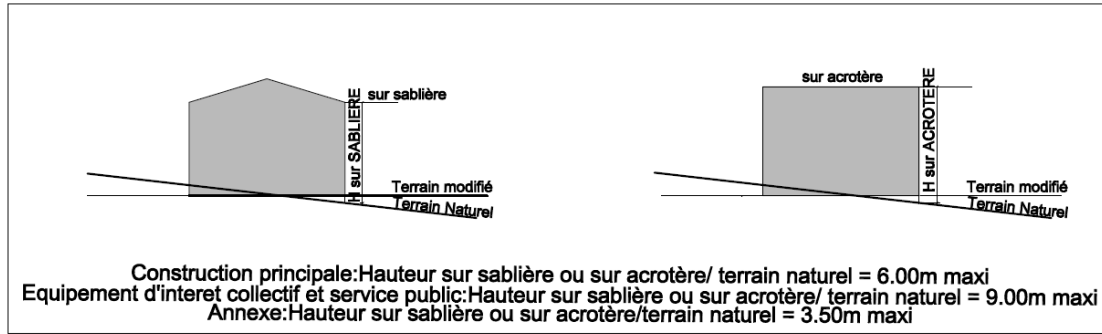
1.2 Hauteur des constructions

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 et hors annexes* fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'activités 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.
- La reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9 mètres.



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 soit à l'alignement de la voie publique, soit selon l'alignement de la construction à usage d'habitation existante limitrophe ;
- Les annexes*, hors garages, pourront être implantées différemment, notamment en fonds de parcelle.

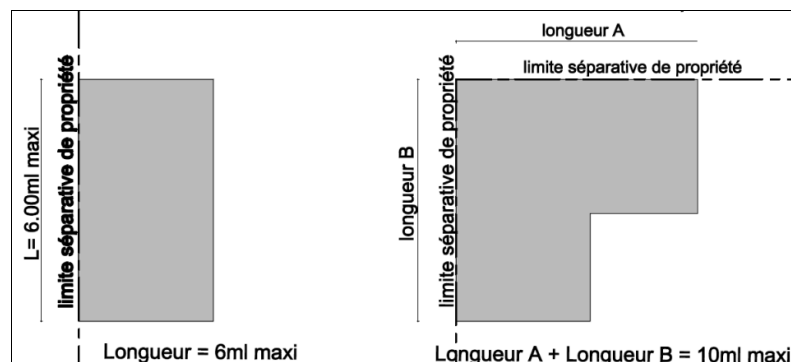
Secteurs UB et UBa : les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit selon un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Secteurs UC : sauf impossibilité technique dûment justifiée liée à la topographie ou à l'insertion de la parcelle dans un tissu urbain plus dense, le recul est d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- **Secteurs UA, UB et UBa :** à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;
- **Secteur UC :** 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), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;
- **Les annexes*** peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5m de hauteur sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m sans pouvoir excéder 6m d'un seul tenant sur une même limite séparative.



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

Non réglementé.

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, 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...).
- 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.

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut*des clôtures.
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, lambrequins, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés.
- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée ;

- Les fenêtres de toit* sont autorisées ; une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés.

2.3 Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs ferronneries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

2.4 Les toitures

- **En cas de toiture en pente** : les matériaux utilisés devront avoir l'aspect, pente et teinte, des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite, éventuellement ardoise pour les constructions existantes ;
 - Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement sauf raisons techniques liées au développement durable (logiques environnementale et climatique) ;
 - La pente sera cohérente avec l'aspect du matériau utilisé. Elle sera comprise entre 30 et 35% pour les toitures présentant l'aspect de la terre cuite.
- **Les installations de systèmes domestiques solaires** (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux anti-réfléchissants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. **Dans le secteur UA**, ils devront impérativement être posés et intégrés à la toiture, sans surélévation. La pose des panneaux solaires en balcon ou en façade est interdite.

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 ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

2.6 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², 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 ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.7 Les clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,50 mètre. Cette hauteur est portée à 1,80 mètre en limite de zones agricoles (A) et naturelles (N).
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles 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.

- Elles doivent être constituées par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (voir exemples en annexe) doublées 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 0,40 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, avec une attention particulière sur le côté donnant sur l'espace public et/ou sur l'espace agricole (zone A) ou naturel (zone N).
- Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- **En limite de zones agricoles (A) et naturelles (N) et dans les secteurs tramés « Risques naturels »**, les murs-bahut* sont interdits.

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

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables

- Dans les **secteurs tramés** identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU, les boisements seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dûment justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même dimension et nature).
- **Dans les secteurs UB et UBa** 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;
- **Dans le secteur UC**, 50 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non imperméabilisés et végétalisés

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 la parcelle ou encore à des raisons de sécurité.

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

4.1 Secteur UA et UD : non règlementé.

4.2 Secteurs UB, UBa et UC :

Il est exigé :

ZONE U - Urbaine

- **Constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques.
- **Autres constructions** : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

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 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 accès nouveaux sur les routes départementales sont soumis à l'avis du gestionnaire de réseau ;
- 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 à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
- 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 infiltrées sur la parcelle. 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.
- 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 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. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE AU

5 secteurs principalement dédiés à l'habitat AUa, AUb, AUc, AUd, AUe.

1 secteur dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif : AUeq

1 secteur d'urbanisation à plus long terme : AU0

Quartier de Carrière pour lequel les OAP 1 (AUa), 3 (AUe) 4 (AUb) ont été réalisées

Quartier des Barrails pour lequel les OAP 5 (AUc) et 6 (AUd) ont été réalisées

Quartier Le bas du village (AU0)

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

I - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées sous réserve :

- **Dans les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd et AUe :**
 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les principes et la programmation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations et que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.
- **Dans les secteurs AUa et AUe** sont en outre autorisées les constructions à usage de commerce, d'activités de service et les bureaux 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 le secteur AUeq**, seuls sont autorisés les services publics et d'intérêt collectif et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement.
- **Dans le secteur AU0**, seuls sont autorisés les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole et forestier
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées à l'article 1.1 ci-dessus ;
- Les constructions et installations à usage de commerces et activités de services à l'exception des secteurs AUa et AUe ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées à l'article 1.1 ci-dessus ;
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité existante sur la même unité foncière.
- **Dans le secteur AUeq**, sont interdites toutes les constructions non listées à l'article 1.1 ci-dessus pour ce secteur ;

ZONE AU (à urbaniser)

- **Dans le secteur AU0**, sont interdites toutes les constructions non listées à l'article 1.1 ci-dessus pour ce secteur ;

II - Mixité sociale et fonctionnelle

Dans les secteurs d'OAP, la réalisation de programmes de logements comportant des logements 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"*).

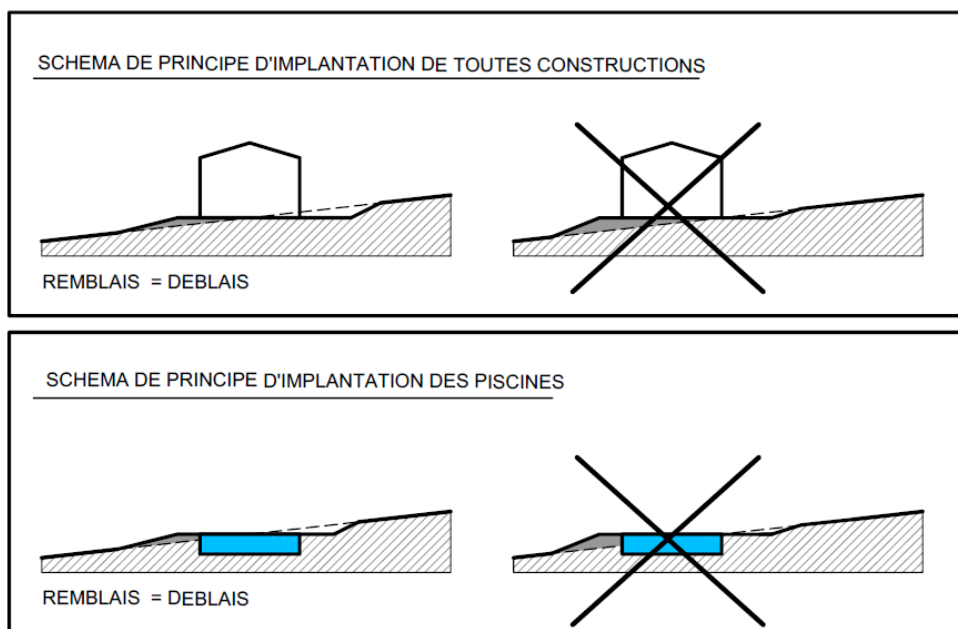
SOUS-SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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 après division.

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.

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.



1.1 Emprise au sol* des constructions (hors piscine)

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la parcelle ;
- L'emprise au sol des constructions est portée à 40% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires* ;

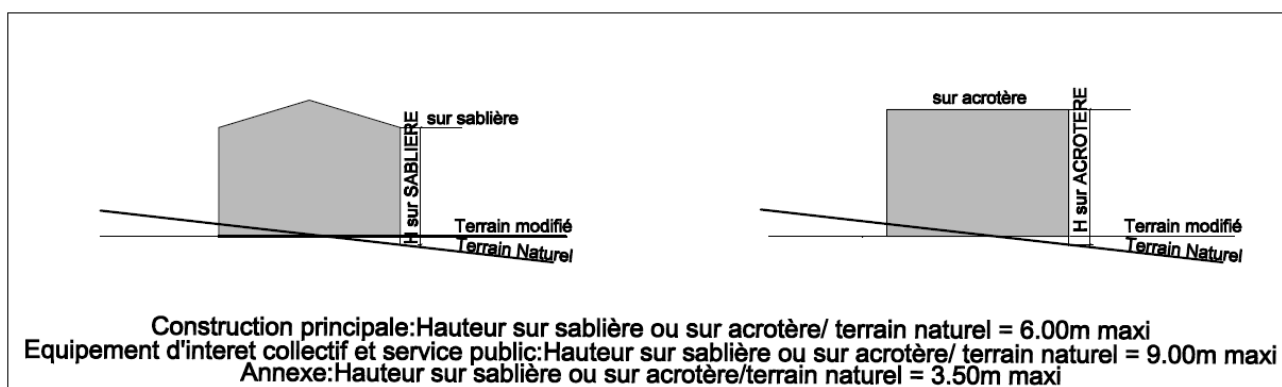
1.2 Hauteur des constructions

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 et hors annexes* fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres.
- La hauteur des annexes* aux constructions à usage d'habitation 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 sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ZONE AU (à urbaniser)

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9 mètres.
- La hauteur des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.



1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;
- Les piscines seront implantées 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).

II –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, 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.*

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

ZONE AU (à urbaniser)

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...).

- 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*).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

2.3 Les toitures

- En cas de toiture traditionnelle, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite... La pente sera comprise entre 30 et 35% ;
- Les fenêtres de toit* sont autorisées ; une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement ;
- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

2.4 Les éléments rapportés

- 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.

2.5 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², 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 ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.6 Les clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,50 mètre. Cette hauteur est portée à 1,80 mètre en limite de zones agricoles (A) et naturelles (N).
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Elles doivent être constituées par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (voir exemples en annexe) doublées 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 autorisé, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,40 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement ;
- **En limite de zones agricoles (A) et naturelles (N)**, les murs-bahut* sont interdits.

- Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

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

Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 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 préférence d'essence locale ;
- 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;
- 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) ;
- Les opérations devront respecter les principes définis par les OAP en matière d'intégration paysagère et d'espaces verts ;
- 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.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement en dehors des voies publiques, en plus des aires de stationnement collectifs 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 intermédiaires* ou dans le cas de création de petits logements (T1/T2) : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

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, le nécessite 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 à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux 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 infiltrées sur la parcelle. 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.
- 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.

ZONE AU (à urbaniser)

- 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.
- 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 :

Un secteur Atvb correspondant aux terres agricoles concernées par la Trame Verte et Bleue

Un secteur tramé correspondant aux espaces identifiés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme (TVB du SCOT, corridor de plaine identifié par le SRCE, réseau hydrographique et espaces associés, zones humides)

Une partie de cette zone est concernée par les risques d'inondation (secteurs tramés « Risques Naturels »).

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

I – Destinations et sous destinations

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 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 ;

1.2 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 :

- 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 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.
- Les changements de destination à vocation d'habitation et d'activités liés à l'activité agricole, notamment la vente directe et l'hébergement, des bâtiments repérés par un cercle sur les documents graphiques.
- 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 tramé « Risques Naturels » concerné par les débordements de la Garonne,** les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions

ZONE A (Agricole)

du PSS valant PPRI et du document de référence des services de l'Etat en Région Midi-Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation (DREAL) annexés au dossier de PLU.

- **Dans le secteur tramé « Risques Naturels »**, l'implantation des constructions autorisées se fera dans le sens principal d'écoulement des eaux, avec le premier plancher situé à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
- **Dans les secteur tramés « Risques Naturels »**, les clôtures devront permettre la transparence hydraulique.
- **Dans le secteur tramé correspondant au corridor de plaine et dans le secteur Atvb**, les bâtiments agricoles sont autorisés sous réserve qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher sera édifié à au moins 0,5m au-dessus de la côte de la crête de berge du ruisseau

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 1.2 ;
- Les constructions à usage de commerces et d'activités de services, à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.2 ;
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Toute construction neuve est interdite à moins de 10 mètres des **berges des ruisseaux**, fossés-mère et canaux et dans les secteurs 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, les clôtures situées à l'intérieur de ces marges de recul devront permettre la transparence hydraulique.
- **Dans le secteur tramé correspondant aux zones humides** repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide.
- **Dans le secteur tramé « Risques Naturels - secteur Garonne »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les interdictions du PSS valant PPRI et du document de référence des services de l'Etat en Région Midi-Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation (DREAL) annexés au dossier de PLU.

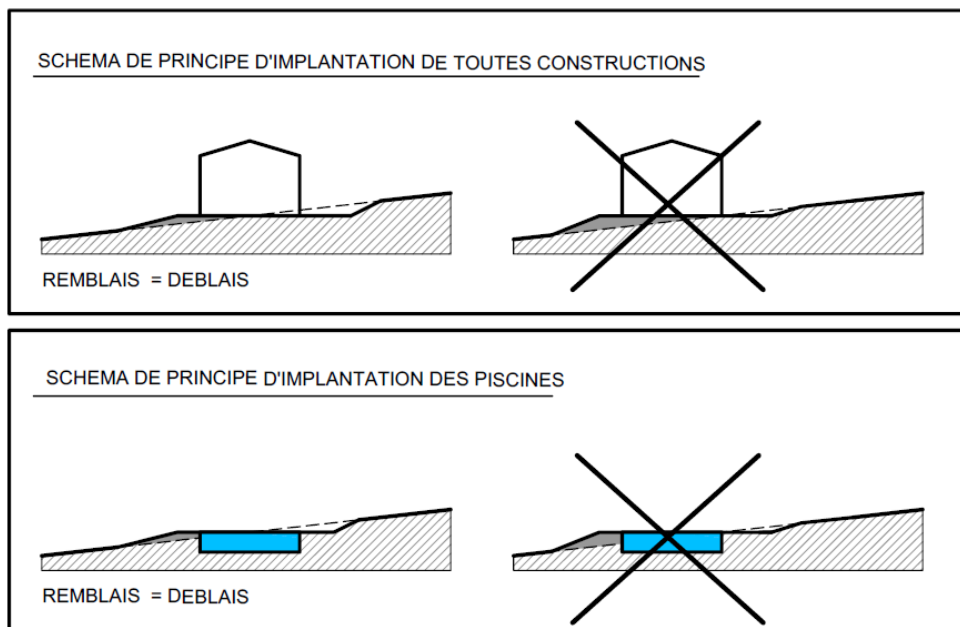
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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 après division.

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.

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.



1.1 Emprise au sol des constructions

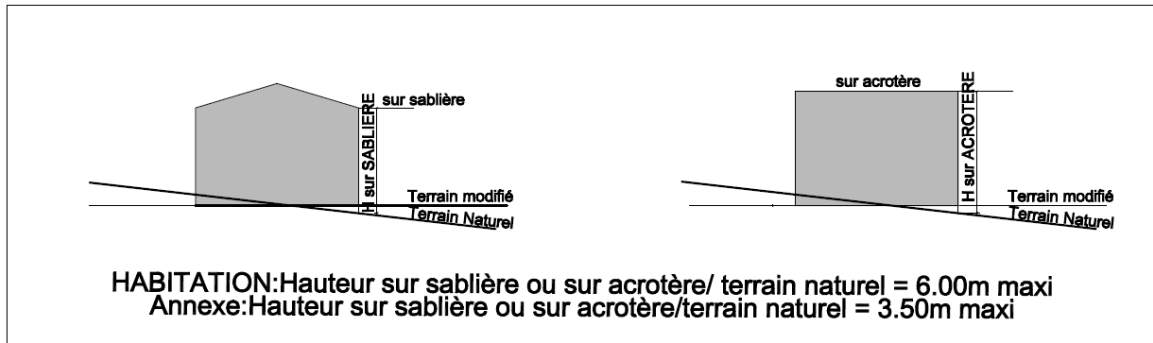
- L'emprise au sol des **constructions nouvelle à usage d'habitation** ne pourra excéder 200m², dans la limite de 250m² de surface de plancher.
- **L'ensemble des extensions* des constructions à usage d'habitation** demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter l'emprise au sol totale des constructions sur l'unité foncière de plus de 50 m² ;
- **L'ensemble des annexes* (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 50 m² ;
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 150 m² ;
- **L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.**

1.2 Hauteur des constructions

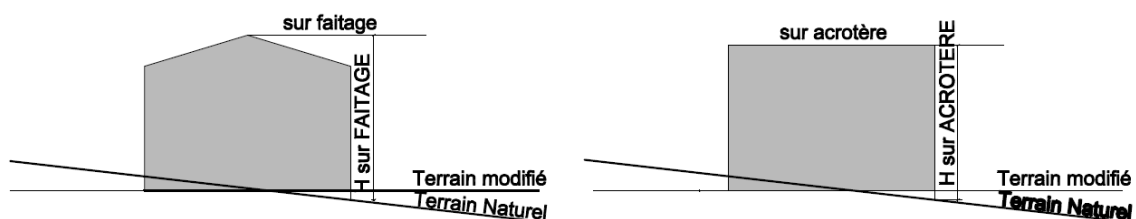
La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du mur, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux et hors annexes* fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur...

ZONE A (Agricole)

- La hauteur des constructions usage d'habitation autorisées est limitée à 1 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.



- La reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres au faitage* ou l'acrotère.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.



1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation, 20 mètres pour les autres constructions ;
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- Les extensions* 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 des équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement pourront être implantés librement

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ZONE A (Agricole)

- 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.

1.5 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.
- 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

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.*

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 et constructions à usage d'habitation

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.

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible 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 ;
- **En cas de toiture en pente**, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite. La pente sera comprise entre 25 et 35%. Cette dernière prescription ne s'applique pas en cas de toitures en ardoise existante, dans ce cas, le matériau devra avoir l'aspect de l'ardoise et la pente devra correspondre à la pente existante.
- Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;
- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

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 la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², 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 ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.3 Bâtiments agricoles

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

- Les bâtiments seront de préférence totalement bardés en bois. Les bardages en bois mis en œuvre seront préférentiellement non lasurés et non peints ;
- Les murs maçonnés sont autorisés et doivent impérativement être enduits.

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 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.

2.4 Règles générales concernant les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2,00 mètres et peuvent être constituées par des haies vives composées d'essences locales et variées (*voir exemples d'essences végétales, haies rurales, en annexe au présent document*) ;
- Les murs bahut sont interdits.
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles 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.

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

Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables

- **Dans le secteur Atvb et dans le secteur tramé « corridor de plaine »** identifié au titre de l'article L.151.23 du CU, les boisements seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dûment justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même dimension et nature).
- Sur l'ensemble de la zone, 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.

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 la parcelle ou encore 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.
- 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 accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf s'ils sont à usage agricole ou forestier.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite 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, le nécessite 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 à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux 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 infiltrées sur la parcelle. 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.
- 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.
- 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

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 (Naturelle et forestière)

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...)

Elle comprend un secteur Nf correspondant à une friche industrielle et un secteur Ntvb correspondant aux parties non agricoles de la trame verte et bleue.

Elle comprend un secteur tramé « zones humides »

Une partie de cette zone est concernée par les risques d'inondation (secteurs tramés « Risques Naturels »).

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

I – Destinations et sous destinations

1.1 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 :

- Les constructions et installation nécessaires à l'activité forestière, excepté dans le secteur Ntvb ;
- Les implantations de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol seulement dans **le secteur Nf** ;
- 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 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.
- Les changements de destination à vocation d'habitation et d'activités liés à l'activité agricole, notamment la vente directe et l'hébergement, des bâtiments repérés par un cercle sur les documents graphiques.
- 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 tramé « Risques Naturels » concerné par les débordements de la Garonne**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PSS valant PPRI et du document de référence des services de l'Etat en Région Midi-Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation (DREAL) annexés au dossier de PLU.
- **Dans le secteur tramé « Risques Naturels »**, l'implantation des constructions autorisées se fera dans le sens principal d'écoulement des eaux, avec le premier plancher situé à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront permettre la transparence hydraulique.
- **Dans les secteur tramés « Risques Naturels »**, les clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

ZONE N (Naturelle et forestière)

- **Dans les secteurs tramés identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU.**, seules les installations nécessaires à l'exploitation agricole et nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées ;
- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher sera édifié à au moins 0,5m au-dessus de la côte de la crête de berge du ruisseau

1.3 Sont interdits :

- 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 au paragraphe 1.1 ;
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Toute construction neuve à moins de 10 mètres des **berges des ruisseaux**, fossés-mère et canaux et dans les **secteurs tramés** 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 tramé correspondant aux zones humides** repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide.
- **Dans le secteur tramé « Risques Naturels » concerné par les débordements de la Garonne**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les interdictions du PSS valant PPRI et du document de référence des services de l'Etat en Région Midi-Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation (DREAL) annexés au dossier de PLU.

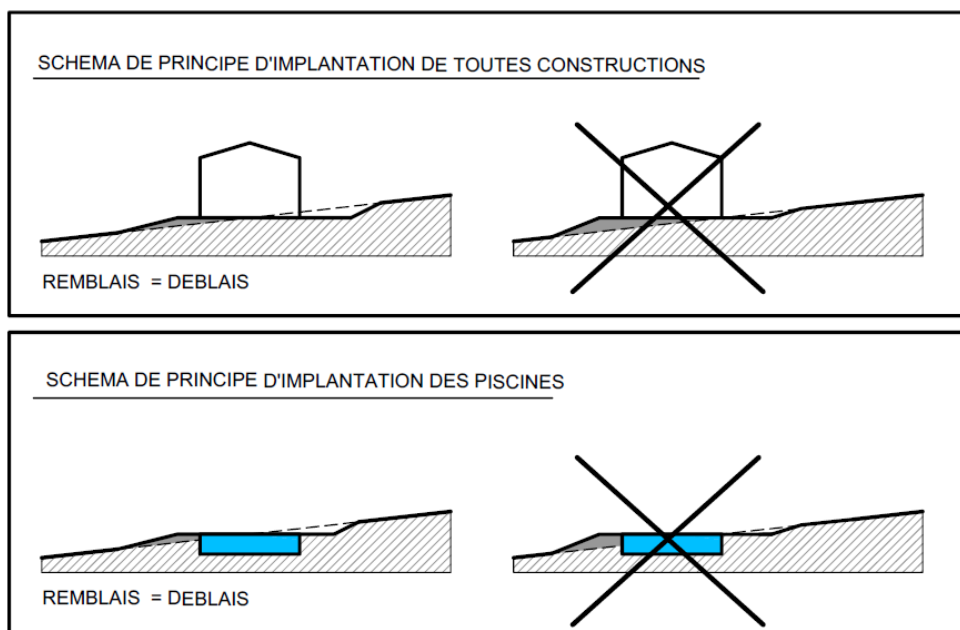
ZONE N (Naturelle et forestière)

SOUS-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.

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.



1.1 Emprise au sol des constructions

1.1 Emprise au sol des constructions

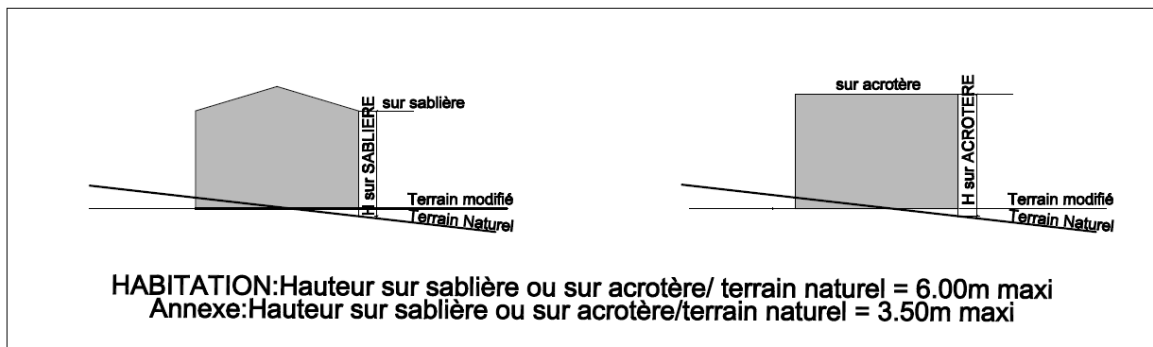
- L'emprise au sol des **constructions nouvelle à usage d'habitation** ne pourra excéder 200m², dans la limite de 250m² de surface de plancher.
- **L'ensemble des extensions* des constructions à usage d'habitation** demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter l'emprise au sol totale des constructions sur l'unité foncière de plus de 50 m² ;
- **L'ensemble des annexes* (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 50 m² ;
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 150 m² ;
- **L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation forestière n'est pas réglementée.**

ZONE N (Naturelle et forestière)

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du mur, 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 annexes*** séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres ;
- **La hauteur des extensions*** est limitée à la hauteur de la construction 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 constructions à usage d'exploitation forestière** est limitée à 15 mètres ;
- **La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement** n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.



1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation, 20 mètres pour les autres constructions ;
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- Les extensions* 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

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 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.

1.5 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.

ZONE N (Naturelle et forestière)

- 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

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.*

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...).

Rénovation des bâtiments existants

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.

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible 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 ;
- **En cas de toiture en pente**, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite. La pente sera comprise entre 25 et 35%. Cette dernière prescription ne s'applique pas en cas de toitures en ardoise existante, dans ce cas, le matériau devra avoir l'aspect de l'ardoise et la pente devra correspondre à la pente existante.

ZONE N (Naturelle et forestière)

- Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;
- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

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 la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², 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 ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.3 Bâtiments d'exploitation forestière

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

- Les bâtiments seront de préférence totalement bardés en bois. Les bardages en bois mis en œuvre seront préférentiellement non lasurés et non peints ;
- Les murs maçonnés sont autorisés et doivent impérativement être enduits.

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 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.

2.4 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2,00 mètres et peuvent être constituées par des haies vives composées d'essences locales et variées (*voir exemples d'essences végétales, haies rurales, en annexe au présent document*) ;

- Les murs bahut sont interdits.
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles 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 devront permettre la transparence hydraulique.

ZONE N (Naturelle et forestière)

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

Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- **Dans les secteurs tramés identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU**, les boisements seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dûment 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.
- Dans le secteur N_{TVB}, les boisements seront entretenus et régénérés si besoin (débroussaillage, éclaircies, replantation...). Les travaux sylvicoles nécessaires à l'exploitation seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Les espaces exploités seront obligatoirement replantés.

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 la parcelle ou encore à des raisons de sécurité.

ZONE N (Naturelle et forestière)

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.
- 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 accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf s'ils sont à usage agricole ou forestier.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite 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, le nécessite 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 à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux 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 infiltrées sur la parcelle. 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.
- 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.
- 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

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