

Département du Gers

Commune de **Monferran-Savès**

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



PLU arrêté le : 6 décembre 2016

Enquête publique : du 11 septembre 2017 au 16 octobre 2017

PLU approuvé le : 19 décembre 2017

## 3.1. Règlement



<b>LEXIQUE .....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>7</b>
<b>1 - GENERALITES .....</b>	<b>8</b>
A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT.....	8
B - ADAPTATIONS MINEURES.....	8
C - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL.....	8
D - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
E - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	9
F - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ.....	10
G - EMPLACEMENTS RESERVES.....	10
H - ITINERAIRE CLASSE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.....	10
I - PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES.....	11
J - PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES AFFECTEES PAR LE BRUIT.....	11
K - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS.....	11
L - ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME.....	11
<b>2- AUTRES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES .....</b>	<b>12</b>
A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS- DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES .....	12
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	12
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions         particulières.....</i>	12
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	13
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	13
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	14
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	20
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies .....</i>	20
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....</i>	20

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>23</b>
<b>ZONE U1 .....</b>	<b>24</b>
A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS- DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES .....	24
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	24
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions         particulières.....</i>	24
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	25
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	25
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	26
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	28
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies.....</i>	28
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....</i>	28
<b>ZONE U2 .....</b>	<b>29</b>
A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS- DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES .....	29
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	29
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions         particulières.....</i>	29
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	30
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	30
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	31
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	33
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies.....</i>	33
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....</i>	33
<b>ZONE U3 .....</b>	<b>34</b>
A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS- DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES .....	34
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	34
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions         particulières.....</i>	34
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	34
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	34
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	35

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	36
C1 - Conditions de desserte par les voies .....	36
C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....	36
<b>ZONE UL .....</b>	<b>37</b>
A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES .....	37
A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	37
A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	37
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	37
B1-Volumétrie et implantation des constructions.....	37
B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..	38
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	39
C1 - Conditions de desserte par les voies .....	39
C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....	39
<b>ZONE UX.....</b>	<b>40</b>
A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES .....	40
A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	40
A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	40
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	41
B1-Volumétrie et implantation des constructions.....	41
B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..	42
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	43
C1 - Conditions de desserte par les voies .....	43
C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....	44
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>45</b>
<b>ZONE AU.....</b>	<b>46</b>
A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES .....	46
A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	46
A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	46

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	47
B1-Volumétrie et implantation des constructions.....	47
B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..	48
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	50
C1 - Conditions de desserte par les voies.....	50
C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....	50
<b>ZONE 2AUX.....</b>	<b>51</b>
A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES .....	51
A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	51
A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	51
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	51
B1-Volumétrie et implantation des constructions .....	51
B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords ..	51
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	51
C1 - Conditions de desserte par les voies .....	51
C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....	51
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>52</b>
<b>ZONE A .....</b>	<b>53</b>
A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES .....	53
A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	53
A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	53
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	55
B1-Volumétrie et implantation des constructions.....	55
B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..	57
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	58
C1 - Conditions de desserte par les voies.....	58
C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....	58

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....** 59

**ZONE N.....** 60

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-

DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES .....	60
<i>A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	<i>60</i>
<i>A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>60</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	60
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>60</i>
<i>B2- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..</i>	<i>62</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	63
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies .....</i>	<i>63</i>
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....</i>	<i>63</i>



# LEXIQUE

**Accès** : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable.

**Acrotère** : Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

**Affouillement/exhaussement** : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

**Alignement** : C'est la limite entre domaine public et domaine privé : limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...) et les propriétés privées.

**Alignement futur ou limite qui s'y substitue** : Limite de l'emplacement réservé créée en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement.

**Annexe** : C'est une construction implantée sur la même propriété qu'une construction principale, non accolée à cette dernière (mais en lien avec celle-ci) n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels ... lorsqu'ils respectent les règles définies ci-dessus.

**Bâtiment agricole** : Constructions nécessaires aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes.

**Bâtiment de caractère** : Est considéré comme bâtiment de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Lorsqu'ils sont repérés sur le plan de zonage du PLU, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

**Bâtiment principal d'une exploitation agricole** : Est considéré comme le bâtiment de caractère d'une exploitation celui qui correspond au bâtiment d'exploitation le plus usité ou celui dont l'activité qui lui est liée constitue la

part la plus importante des revenus de l'activité agricole.

**Changement de destination** : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq destinations et 21 sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations.

La transformation d'une annexe en habitation, ou la réhabilitation d'une ruine, ne sont pas des changements de destination, mais des créations nouvelles.

**Coefficient d'emprise au sol** : Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette. Les limitations d'emprise au sol introduites par le coefficient d'emprise au sol ne concernent pas les piscines.

**Coefficient de biotope par surface** : Le CBS est un coefficient qui impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. **A noter**, les surfaces mesurées sont les surfaces réelles quelle que soit la pente de chaque surface mesurée.

Le CBS = les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / la surface totale de la parcelle.

Selon leur nature, les surfaces éco-aménageables seront pondérées par les coefficients suivants.

- 1 : espace en pleine terre.
- 0,7 : Toiture végétalisée / Espaces verts sur dalle (épaisseur de terre d'au moins 80 cm,...).
- 0,5 : Verdissement vertical / Surfaces semi-ouvertes (perméables pour l'air et l'eau, par exemple dallage en bois, pierre de treillis de pelouse,...).
- 0,3 : surfaces semi-perméables (perméables pour l'air et l'eau, par exemple dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable,...).
- 0 : Surfaces imperméables (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).



**Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>. Plusieurs options possibles :**

Option a : 300 m<sup>2</sup> en pleine terre :  $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m<sup>2</sup> d'espaces vert sur dalle + 180 m<sup>2</sup> de surfaces semi ouvertes :  $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées :  $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

(D'autres combinaisons sont possibles.)

Source : Ministère du logement et de l'égalité des territoires / Loi Alur : La biodiversité dans les PLU et dans les SCoT / juin 2014

**Construction principale :** Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Destination :** La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue (articles L.151-27 et L.151-28). La destination et sous-destination des locaux accessoires suit celle des locaux principaux (article L.151-29).

Il est précisé que le changement de sous-destination au sein d'une même destination n'est pas, à lui seul, soumis à autorisation d'urbanisme.

Il est rappelé que le changement de destination sans travaux est soumis à déclaration préalable. Le changement de destination accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades est soumis à permis de construire.

**Eaux pluviales :** On entend par eaux pluviales, les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

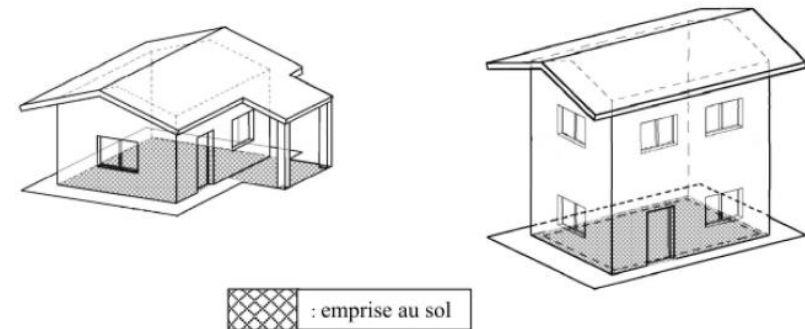
**Egout du toit :** Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture.

**Emplacements réservés (ER) :** Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette

localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.



*A noter : les piscines et les terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.*

**Emprise de voie :** L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

**Essence locale :** Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation

d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

**Exploitation agricole :** Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Dans la perspective d'une diversification des revenus agricoles, sont notamment considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- L'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- Les terrains de camping soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

**Espaces libres :** les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement.

**Espaces de pleine terre :** ils correspondent aux espaces libres non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

**Extension :** Augmentation de surface et/ou de volume d'une construction existante. L'extension de la construction existante peut être réalisée soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation, sans création de

nouveaux logements.

### **Hauteur d'une construction**

Hauteur exprimée en niveaux : elle est comptée à partir du seuil d'entrée au niveau naturel du terrain sans prendre en compte les éventuels sous-sols qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés.

Hauteur exprimée en mètres : elle se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

Hauteur hors tout : elle se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère.

### **A noter**

- les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.
- Les hauteurs définies ci-dessus ne concernent pas la réalisation d'annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, d'éléments techniques particuliers, silos, ... .

**Implantation des constructions par rapport aux voies :** Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées, les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

**Limite séparative :** Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

**Opération d'ensemble :** Toute opération ayant pour effet de porter à au moins 6, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

**Orientations d'aménagement et de programmation :** Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent

être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

**Principe de réciprocité :** Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par le règlement sanitaire départemental (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

**Reconstruction après sinistre :** La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

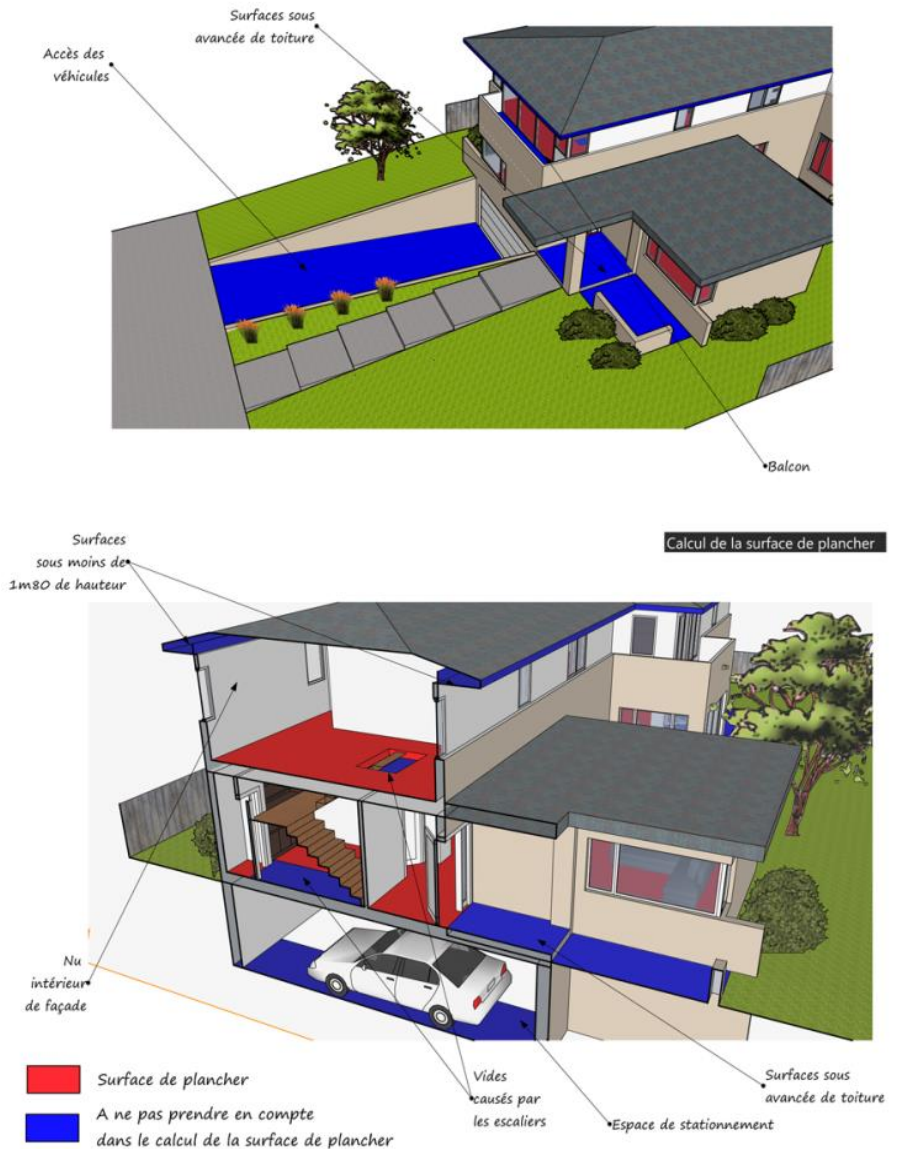
**Réhabilitation :** Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et des matériaux actuels.

**Restauration :** Restituer au bâtiment son caractère : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque.

**Saillie :** Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade.

**Surface de plancher :** C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Document extrait du site : [www.urbinfos.com](http://www.urbinfos.com)



L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures».

**Unité foncière** : Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

**Voie privée** : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique seront assimilées à des voies et emprises publiques.

**Voie publique** : est considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

## DISPOSITIONS GENERALES

# 1 - GENERALITES

## A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

La Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine, qui dispose de la compétence urbanisme, ayant délibéré pour une application du décret n° 2015-1783, publié le 28 décembre 2015 et entré en vigueur le 1 janvier 2016, ce règlement est élaboré selon les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur à cette dernière date.

Ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal.

## B - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne physique et morale, publique ou privée sans dérogation possible autre que celles prévues explicitement par le Code de l'Urbanisme.

Seules les adaptations mineures à l'application des articles figurant dans les chapitres b et c de chaque zone peuvent être octroyées au titre du Code de l'Urbanisme. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## C - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Demeurent notamment applicables :

- Les articles L.111-6 à L.111-8, L.111-11, L.111-15, L.111-16 à L.111-17, L.111.23, L.424-1, R.111-2, R.111-4, R.111-21 et R.111-22, R.111-23, R.111-25 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement différé,
  - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- Les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie ;
- L'article L.111-3 du code rural qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul entre des bâtiments agricoles et les constructions de tiers.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...

## D - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sur les documents graphiques, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

- Les zones urbaines de type « U » correspondent :
  - soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau

d'équipement ;

- soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
- Les zones à urbaniser de type « AU » correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- La zone agricole ou forestière « A » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- La zone naturelle « N » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues ».

Les indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature permettent de distinguer différentes zones de même type ou des secteurs particuliers à l'intérieur d'une même zone. **Lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, l'article s'applique à la totalité de la zone et de ses secteurs.**

### Autres informations identifiées par le PLU

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en sont bénéficiaires (voir l'article G qui suit).
- **Les espaces boisés classés** (EBC) à conserver, à protéger ou à mettre en valeur, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer à des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignement.

Il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement est interdit. Certaines coupes et abattages sont soumis à déclaration.

A noter : si une partie d'un terrain est concerné par un EBC, et si le règlement fixe un taux d'emprise au sol sur ce terrain, l'emprise au sol admise sera calculée sur la base de la totalité du terrain.

- **Les éléments du paysage** à protéger ou à mettre en valeur en application du Code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux les concernant et susceptibles de les modifier sont soumis à déclaration préalable voire à permis de démolir pour une construction. (Articles du code de l'urbanisme L151-19 pour le bâti et L151-23 pour l'environnement) voir article B2-7 page 17.

A noter : si une partie d'un terrain est concerné par un élément paysager, et si le règlement fixe un taux d'emprise au sol sur ce terrain, l'emprise au sol admise sera calculée sur la base de la totalité du terrain.

- **Les itinéraires classés** qui sont ainsi protégés au titre du code de l'urbanisme. (Article L.151-38 du code de l'urbanisme) voir article H qui suit.
- Un **sur-zonage TVB** qui permet d'identifier des éléments de la trame verte et bleue identifiés sur la commune l'étude réalisée par la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine : 2 cœurs de biodiversité de type « trame bleue », situé au niveau du château Aubine et du Chemin d'Arles sur le secteur du Petit Savès ; 1 cœur de biodiversité de type « milieux ouverts et semi-ouverts », au niveau du secteur de Beausoleil ; 2 corridors de liaison écologique de type « liés aux cours d'eau de la Save, Boulouze et Aussonnelle » ; 1 corridor de liaison écologique de type « cheminement doux ».

Le sur-zonage TVB renvoie à certaines prescriptions réglementaires spécifiques.

## E - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations de constructions sont :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière
- Pour la destination " habitation " : logement, hébergement
- Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Selon l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, il est rappelé que :

- Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 seront précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme paru le 10 novembre 2016.
- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**Rappel** : Pour les zones de type U et AU, les occupations et utilisations du sol qui ne sont ni interdites ni soumises à des conditions particulières aux articles A1 et A2, sont autorisées de fait.

### F - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune est concernée par la présence de canalisations de transport de gaz. Celles-ci donnent lieu à la mise en place de Servitudes d'Utilité Publique qui s'appliquent tout le long de leur tracé.

On en distingue deux catégories différentes :

- des bandes de servitudes liées à la construction et l'exploitation de la canalisation,
- des bandes de servitudes liées aux risques accidentels qui délimitent les zones dans lesquelles des règles de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent autour des canalisations de transport.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront être compatibles avec ces Servitudes d'Utilité Publique jointes aux « Annexes » du PLU.

### G – EMPLACEMENTS RESERVES

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, les emplacements réservés traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur le territoire communal.

Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve. Il s'agit, néanmoins, d'une inconstructibilité relative et temporaire :

- Temporaire, dans la mesure où un emplacement réservé est instauré en attendant la réalisation effective de l'ouvrage ou l'aménagement projeté, et où il peut être modifié ou supprimé à l'occasion d'une évolution du PLU ;
- Relative, notamment dans la mesure où : ces emplacements ne sont pas opposables à toutes les demandes d'autorisation, des ouvrages à caractère précaire peuvent être installés sur des emplacements réservés en attendant la réalisation de l'ouvrage ou de l'aménagement visé, (voir point III ci-dessous).

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

Le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui permet de mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

**A noter** : les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils



peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du document d'urbanisme. Un emplacement réservé, en dehors de toute suppression, peut être réduit à la demande de son bénéficiaire à l'occasion d'une évolution du PLU.

## **H – ITINERAIRE CLASSE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME**

Les chemins identifiés au plan de zonage comme chemins de randonnée, piste cyclable et équestre à préserver, sont classés au titre du code de l'urbanisme : GR 653, inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), chemins situés au sein d'un cœur de biodiversité ou d'un corridor de liaison écologique.

## **I – PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES**

Dans les zones où sont identifiés des sites archéologiques, toute demande de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

En application du Code du Patrimoine, il est précisé que dans l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

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

Les sites archéologiques recensés sur la commune figurent sur le plan des contraintes de la partie « Annexes » du dossier de PLU au titre des informations utiles.

## **J – PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES AFFECTEES PAR LE BRUIT**

Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral, les

constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (cf. les Annexes du PLU).

## **K - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

### Plan de Prévention des Risques naturels « Mouvements de terrain – Tassements différentiels »

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels approuvé le 28/02/2014.

### Plan de Prévention des Risques naturels « Inondation »

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé le 06/11/2015.

Ces deux documents sont joints aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique s'imposant à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Le règlement rappelle l'application de ces PPRn pour chacune des zones du PLU.

## **L – ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme et appliquées à chaque lot.

## 2– AUTRES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

### A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

#### A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<i>→ Se référer aux dispositions propres à chaque zone.</i>
---

#### A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<p><b><u>Accessibilité des personnes à mobilité réduite</u></b></p> <p>Conformément aux dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, et aux textes pris pour son application, l'ensemble de la chaîne des déplacements devra être accessible à l'ensemble des personnes handicapées au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Cela entend que la voirie, les transports, les logements et les établissements recevant du public sont concernés.</p> <p>La loi a élargi la notion du handicap à l'ensemble des personnes à mobilité réduite concernées par une limitation d'activité ou par une restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne, en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive, d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.</p> <p><b><u>Affouillement et exhaussement des sols</u></b></p> <p>Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.</p> <p>Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.</p> <p><b><u>Constructions et installations liées aux transmissions aériennes</u></b></p> <p>Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère et de protection des cônes de vues.</p> <p><b><u>Extension ou surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales du règlement</u></b></p> <p>L'extension ou la surélévation d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de la limite des emprises publiques ou des voies ou des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone à condition qu'ils</p>	<p><i>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</i></p>
---	---

<p>ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.</p> <p>En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.</p> <p>Ces opérations pourront être réalisées en référence aux caractéristiques du bâtiment existant dans une recherche d'harmonie du projet global : distance d'implantation par rapport à la limite des emprises publiques ou des voies, distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur et emprise au sol de la construction, pente et aspect des toitures.</p> <p><b><u>Restauration d'un bâtiment et Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans</u></b></p> <p>La restauration d'un bâtiment, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, et la reconstruction d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans, en référence aux caractéristiques de celui-ci, sont autorisées, dès lors que le bâtiment a été édifié régulièrement.</p> <p>Cette disposition s'applique quelle que soit la zone concernée excepté si le sinistre a pour cause une inondation : dans ce cas, la reconstruction de logements n'est pas autorisée.</p> <p>Ces opérations pourront être réalisées en référence aux caractéristiques du bâtiment existant : distance d'implantation par rapport à la limite des emprises publiques ou des voies, distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur et emprise au sol de la construction, pente et aspect des toitures.</p>	
--	--

**B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

**B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

<p><b>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</b></p> <p><b>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</b></p>	<p><b><u>Implantation des constructions – marges de recul ou de retrait</u></b></p> <p>Pour chaque zone, le règlement peut préciser les conditions d'alignement ou de recul ou de retrait des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Le recul d'une construction est la distance mesurée sur plan et perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou projetées. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (les plus proches de la voie ou de l'emprise publique).</p> <p>Le retrait d'une construction est la distance mesurée sur plan et perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain.</p> <p>A l'intérieur des marges de recul ou de retrait ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tout ou partie des balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, sans excéder 0,80 mètre de profondeur dans le cas général.</li> </ul>	<p><i>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</i></p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions ou parties de constructions n'excédant pas 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.</li> <li>• les marquises, les auvents, les pergolas, sans excéder la hauteur du rez-de-chaussée.</li> </ul> <p>Ces dispositions s'appliquent aussi aux retraits maxima, le recul maximal d'implantation se calculant à partir de la façade la plus proche à l'exclusion des éléments évoqués ci-dessus.</p>	
--	--	--

## B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

<p><b>B2-1 : Généralités</b></p>	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.</p> <p>Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.</p> <p>Les maçonneries courantes seront enduites ; seuls les matériaux nobles comme la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents. Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...</p>	
<p><b>B2-2 : Toitures</b></p>	<p><u>Pour rappel</u></p> <p>La restauration d'un bâtiment, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans sont autorisées, dès lors que le bâtiment a été édifié régulièrement ainsi que l'extension ou la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales du règlement sont autorisées en référence aux caractéristiques du bâtiment existant, notamment la pente et l'aspect des toitures.</p>	<p><b>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</b></p>
<p><b>B2-3 : Bâtiment ancien</b></p>	<p>En cas de travaux sur un bâtiment ancien ou sur un ensemble de bâtiments anciens, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux ou des teintes).</li> <li>- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements des ouvertures, pièces de charpente, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et</li> </ul>	

	<p>de son style d'architecture.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public.</li> </ul> <p>Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.</p>	
<p><b>B2-4 : Performances énergétiques et environnementales</b></p>	<p><u>Amélioration de la performance énergétique des constructions</u></p> <p>Conformément au code de l'urbanisme modifié en application de la loi de transition énergétique (articles L.152-5 et R.152-4 à R.152-9), l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;</li> <li>• La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;</li> <li>• La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.</li> </ul> <p>La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».</p> <p>Les constructions pourront intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.</p> <p>Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p>Les principes constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique. A titre d'exemple, les principes suivants pourront être envisagés (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ;</li> <li>- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;</li> <li>- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.</li> </ul>	
<p><b>B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques</b></p>	<p>Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).</p> <p>Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.</p>	

	<p>Les appareils de climatisation doivent être installés sur les façades latérales ou arrière de la construction. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances visuelles et sonores possible par rapport aux constructions environnantes.</p>	
<p><b>B2-6 : Clôtures</b></p>	<p>Excepté dans les zones agricoles, naturelles ou forestières telles que définies dans le code de l'urbanisme, les travaux de clôture sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et en application de la délibération de la communauté de communes.</p> <p>Dans certains secteurs importants pour la biodiversité (tout particulièrement les espaces correspondant aux corridors écologiques) des dispositions spécifiques sont prises pour ne pas limiter la libre circulation des espèces.</p> <p>Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.</p> <p>Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.</p> <p>Dans les secteurs concernés par le surzonage TVB, les clôtures devront être perméables à la faune : maillage large, hauteur maximum de 1,30 mètre.</p>	<p><i>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</i></p>
<p><b>B2-7 : Espaces non-bâti</b></p>	<p><b><u>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier</u></b></p> <p>Le règlement du PLU identifie et localise des éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.</p> <p>Conformément au Code de l'Urbanisme, <b>il est précisé que toute intervention sur les éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à la non opposition de la commune ou de la communauté de communes.</b> Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces sites.</p> <p>Les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, correspondent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des formations végétales : arbres isolés, haies, alignements, parc sud du château.</li> <li>- Des milieux naturels liés à l'eau : cours d'eau, mares, plans d'eau.</li> <li>- Des éléments bâtis : petit patrimoine bâti, murets,...</li> </ul> <p>Les prescriptions du PLU permettent la protection de ces éléments tout en autorisant une exploitation, un entretien et une gestion des espaces ou éléments identifiés.</p> <p>Le cas échéant, les lieux et modalités de compensation choisis doivent assurer que la compensation est soutenable dans le long terme et que les fonctions du milieu détruit soient au moins égalées (communautés végétales, niveau de pression, fonction hydrologique etc.).</p>	<p><i>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</i></p>

- Concernant les **formations végétales**, celles-ci devront être maintenues et confortées. Si une destruction de ces formations est justifiée et autorisée par les autorités compétentes, ces formations pourront être déplacées ou remplacées sur un autre lieu, par des plantations équivalentes. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d'un remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente.  
  
Par plantations équivalentes (en quantité et qualité), il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...)
- Concernant les **milieux naturels liés à la présence de l'eau**, sont notamment interdits leur transformation par remblaiement, comblement, affouillement, dépôt et changement d'affectation (sauf pour accueillir l'exutoire d'un bassin d'orage).  
  
Ces espaces peuvent éventuellement faire l'objet d'un accès au public à condition que la fréquentation qui en résulte ne menace pas leur qualité naturelle et environnementale.
- Concernant les **éléments protégés bâtis**, en cas de travaux, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et de protéger et mettre en valeur leur qualité architecturale ou patrimonial.  
  
Ce principe n'exclut pas le recours à une architecture contemporaine.

#### **Végétation existante**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante et rechercher des solutions de préservation avant d'envisager sa suppression.

Les éléments de végétation présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, et identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes (quantité et qualité).

#### **Milieux humides**

Les plans d'eau, mares ou zones humides, identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devront être maintenus.

#### **Espaces libres**

Sauf dans le cas des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles, les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.

	<p>Dans les opérations d'ensemble, une surface sera réservée à la création d'espace(s) commun(s).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces espaces communs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...</li> <li>- Dans les secteurs concernés par le surzonage TVB, les îlots de verdure seront traités et connectés (circulation douce, haies) de façon à favoriser la circulation de la biodiversité en milieu urbain.</li> <li>- Pour les opérations de plus de 10 lots, en cas de voie en impasse, la partie centrale des raquettes sera traitée en espace végétalisé.</li> <li>- Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.</li> </ul>	
<p><b>B2-8 : Stationnement</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</p> <p>En cas de changement de destination, la règle qui s'applique est celle de la destination finale de la construction tant pour le stationnement des voitures que des vélos.</p> <p>En cas d'extension d'une construction, le nombre de place de stationnement est calculée au prorata de la surface de plancher totale après travaux.</p> <p><i>Par exemple :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>L'extension de 40 m<sup>2</sup> d'une construction de 100 m<sup>2</sup> porte la surface de plancher totale à 140 m<sup>2</sup> : la création d'une place de stationnement supplémentaire n'est pas nécessaire, la surface de plancher totale après travaux restant comprise entre 50 et 150 m<sup>2</sup>.</i></li> <li>- <i>L'extension de 40 m<sup>2</sup> d'une construction de 120 m<sup>2</sup> porte la surface de plancher totale à 160 m<sup>2</sup> : la création d'une place de stationnement supplémentaire est nécessaire, la surface de plancher totale après travaux dépassant désormais le seuil de 150 m<sup>2</sup>.</i></li> </ul> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle du cas auquel ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.</p>	



	<p><b><u>Place de stationnement à prévoir pour les voitures</u></b></p> <p><b>Habitat</b></p> <p>Il n'est pas exigé de place de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.</li> <li>- en cas de réhabilitation.</li> </ul> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o par logement en cas de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.</li> <li>o par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> <li>- 2 places de stationnement par logement de 50 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 3 places de stationnement par logement de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou lots, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement annexées à la voie ou aux espaces collectifs de l'opération.</li> </ul> <p><b>Bureaux</b> : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Commerces</b> : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1 place minimum par commerce.</p> <p><b>Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels</b> : 1 place par logement ou par emplacement/chambre.</p> <p><b>Restaurants</b> : 2 places par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</p> <p><b>Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts</b> : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Etablissements d'enseignement</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe du 1er degré,</li> <li>- 2 places par classe du 2nd degré.</li> </ul> <p><b>Etablissement de santé</b> : 1 place par tranche de cinq lits.</p> <p><b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b> : les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser sont déterminés en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.</p>	
--	---	--

	<p><b>Places de stationnement à prévoir pour les vélos</b></p> <p><b>Habitat collectif</b> : 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Bureau</b> : 1 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Autres destinations</b> : 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	
--	--	--

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

<p><b>C1-1 : Accès et voirie</b></p>	<p>Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, mais aussi à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toute division de propriété doit être organisée de telle sorte qu'elle garantisse de manière privilégiée l'accessibilité de toutes les parcelles créées à partir d'accès mutualisés.</p> <p>Lorsque le tissu urbain le permet, les voies en impasse seront raccordées au réseau général par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de maillage du réseau.</p> <p>Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.</p>	<p><i>→ Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.</i></p>
--------------------------------------	---	---

### C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction, qui le nécessite, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

<p><b>C2-1 : Eau potable</b></p>	<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public selon des dimensions suffisantes par rapport à ses besoins.</p>	
<p><b>C2-2 : Assainissement</b></p>	<p><b>Eaux usées</b></p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.</p>	

	<p>En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p><b><u>Eaux résiduaires</u></b></p> <p>Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.</p> <p>Tout rejet d'effluents industriels ou issus d'activités commerciales dans ce réseau est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ; ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa concernant les « eaux usées ». Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.</p> <p><b><u>Eaux pluviales</u></b></p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.</p> <p>Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par rejet dans le milieu superficiel ou, le cas échéant par infiltration dans le sol. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, sous couvert de l'accord du gestionnaire de l'exutoire.</p> <p>La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante,...).</p> <p>En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.</p> <p>Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, les noues,...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :</p>	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;</li> <li>- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...).</li> </ul>	
<p><b>C2-3 : Electricité et télécommunications</b></p>	<p>L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.</p> <p>Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement devront permettre la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l'optique d'organiser un maillage territorial cohérent. Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH.</p> <p>Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les appuis ou les poteaux du réseau électrique est autorisé à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ces frais en cas d'opération d'effacement coordonnée de tous les réseaux.</p>	

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

A noter, ces dispositions s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.

# ZONE U1

## A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

### A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles mentionnées à l'article A2 ci-dessous ;</li> <li>- Les constructions destinées au commerce de gros ;</li> <li>- Les constructions destinées à l'industrie ;</li> <li>- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;</li> <li>- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés.</li> </ul>	<p><b>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b></p>
--	--

### A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'activités, les extensions des activités existantes et les installations classées au titre de la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles répondent aux des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément...) et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol.</li> <li>- Toute opération d'aménagement d'au moins 10 logements comprendra la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur comme indiqué ci-dessous.             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Une opération de 10 logements comprendra 2 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o Une opération de 11 à 15 logements comprendra 3 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o Une opération de 16 à 20 logements comprendra 4 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o Une opération de 21 à 25 logements comprendra 5 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o -...</li> </ul> </li> <li>- Dans le cas des terrains situés à moins de 100 mètres des bâtiments et installations techniques nécessaires à l'activité agricole, sont</li> </ul>	<p><b>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b></p>
--	--

<p>autorisées l'extension et les annexes des constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas des exploitations agricoles existantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'extension et la mise aux normes des exploitations existantes à condition qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux lieux environnants.</li> <li>o Les constructions et installations liées, utiles ou destinées à l'activité agricole, à sa diversification et ou tourisme rural : conditionnement et stockage de produits locaux, vente directe à la ferme, camping à la ferme...</li> <li>o Les constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole et leurs annexes.</li> <li>o L'adaptation, la réfection, l'aménagement l'extension et les annexes des constructions existantes, sans création de nouveau logement.</li> </ul> </li> </ul>	
---	--

**B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

**B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

<p><b>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</b></p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En agglomération, à au moins 15 mètres de l'alignement des RD39, RD253 et RD 257.</li> <li>- En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des RD39, RD253 et RD 257 ou au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier de ces voies étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles.</li> <li>- Soit à l'alignement des autres emprises publiques ou des voies. En cas de parcelle d'angle, l'alignement est imposé sur une seule voie ou emprise publique.</li> <li>- Soit à l'alignement des constructions mitoyennes.</li> <li>- Dans le cas des annexes et des extensions, soit à l'alignement soit à au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.</li> <li>- A au moins 5 mètres de l'alignement des routes départementales et à au moins 2 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des voies dans le cas du bassin des piscines.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.</li> <li>- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui, n'étant pas destiné(s) à la démolition ne permettent pas la réalisation du projet selon les règles générales définies ci-dessus.</li> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
---	---	---

<p><b>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</b></p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur au moins une limite séparative ;</li> <li>- dans les autres cas, à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 mètres d'une limite séparative latérale et à 3 mètres dans le cas d'une limite de fond de parcelle.</li> <li>- Dans le cas des annexes, l'implantation est possible en limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.</li> <li>- à au moins 2 mètres des limites séparatives dans le cas du bassin des piscines.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 m de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
<p><b>B1-3 : Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>Non réglementé</p>	
<p><b>B1-4 : Hauteur des constructions</b></p>	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée ;</li> <li>- 4 mètres au faîtage ou 3,20 mètres à l'acrotère concernant les annexes implantées en limite séparative.</li> </ul> <p><b><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></b></p> <p>dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>

**B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

<p><b>B2-1 : Généralités</b></p>	<p>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</p>	
<p><b>B2-2 : Toitures</b></p>	<p>Les toitures à pente et les toitures-terrasses sont autorisées.</p> <p><b><u>Construction de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pente : entre 30 et 35% dans le cas des toitures en tuiles</li> <li>- Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>



<b>B2-3 : Bâtiment ancien</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>B2-4 : Performances énergétiques et environnementales</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>B2-6 : Clôtures</b>	<p>Les clôtures n'excéderont pas 1,60 mètre de haut sauf dispositions contraires précisées ci-après.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <p><b><u>En limite des voies publiques et des emprises publiques</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par un mur, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre.</li> <li style="padding-left: 20px;">En continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.</li> <li>- Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.</li> </ul> <p><b><u>En limite séparative</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.</li> <li>- Soit par un muret bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,50 mètre, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie doublés d'une haie champêtre.</li> <li>- Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage, doublés d'une haie champêtre.</li> <li>- En cas de construction établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de cette construction, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 6 mètres de long.</li> </ul>	→ <b>Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b>

<b>B2-7 : Espaces non-bâti</b>	<u>Végétation existante</u>  <u>Espaces libre</u>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.
<b>B2-8 : Stationnement</b>	<u>Habitat</u> : il n'est pas exigé de place de stationnement  <u>Autres destinations</u>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

<b>C1-1 : Accès et voirie</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
-------------------------------	---	--

C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

<b>C2-1 : Eau potable</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
<b>C2-2 : Assainissement</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
<b>C2-3 : Electricité et télécommunications</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	

## ZONE U2

### A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

#### A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles mentionnées à l'article A2 ci-dessous ;</li> <li>- Les constructions destinées au commerce de gros ;</li> <li>- Les constructions destinées à l'industrie ;</li> <li>- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;</li> <li>- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés.</li> </ul>	<p><b>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b></p>
--	--

#### A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes et l'extension des exploitations agricoles existantes à condition qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux lieux environnants et de la nécessité avérée de réaliser cette extension in situ.</li> <li>- Les constructions à destination d'activités, les extensions des activités existantes et les installations classées au titre de la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles répondent aux des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.</li> <li>- Toute opération d'aménagement d'au moins 10 logements comprendra la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur comme indiqué ci-dessous.             <ul style="list-style-type: none"> <li>o - une opération de 10 logements comprendra 2 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o - une opération de 11 à 15 logements comprendra 3 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o - une opération de 16 à 20 logements comprendra 4 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o - une opération de 21 à 25 logements comprendra 5 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o -...</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b></p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément...) et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol.</li> <li>- Dans le cas des terrains situés à moins de 100 mètres des bâtiments et installations techniques nécessaires à l'activité agricole, sont autorisées l'extension et les annexes des constructions existantes.</li> <li>- Dans le cas des exploitations agricoles existantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'extension et la mise aux normes des exploitations existantes à condition qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux lieux environnants.</li> <li>o Les constructions et installations liées, utiles ou destinées à l'activité agricole, à sa diversification et ou tourisme rural : conditionnement et stockage de produits locaux, vente directe à la ferme, camping à la ferme...</li> <li>o Les constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole et leurs annexes.</li> <li>o L'adaptation, la réfection, l'aménagement l'extension et les annexes des constructions existantes, sans création de nouveau logement.</li> </ul> </li> <li>- Pour les zones U2 de Saint Agnets et de Naliès, les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à l'avis favorable du Conseil départemental pour ce qui concerne l'accès à la RD257 ou à la RD253.</li> </ul>	
---	--

**B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

**B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

<p><b>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</b></p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En agglomération, à au moins 15 mètres de l'alignement des RD39, RD253 et RD 257.</li> <li>- En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des RD39, RD253 et RD 257 ou au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier de ces voies étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles.</li> <li>- à l'alignement des constructions voisines quand les maisons ne sont pas éloignées de plus de 10 mètres de l'alignement de la voie.</li> <li>- Soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres des autres emprises publiques et des voies.</li> <li>- à au moins 5 mètres de l'alignement des routes départementales et à au moins 2 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des voies dans le cas du bassin des piscines.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'une construction nouvelle est édifée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
---	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	
<b>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</b>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ;</li> <li>- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> <li>- à au moins 2 mètres des limites séparatives dans le cas du bassin des piscines.</li> <li>- Et à au moins 7 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé et à au moins 5 mètres de la berge d'une mare lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage et qu'ils ne sont pas concernés par le PPRi.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 m de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
<b>B1-3 : Emprise au sol des constructions</b>	<p>L'emprise au sol cumulée est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à destination d'habitation : 50%</li> <li>- Constructions à destination d'activités ou à destination mixte d'activités et d'habitat : 60%</li> </ul> <p>L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.</p>	
<b>B1-4 : Hauteur des constructions</b>	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée ;</li> <li>- 4 mètres au faîtage ou 3,20 mètres à l'acrotère concernant les annexes implantées en limite séparative.</li> </ul> <p><b><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement

## **B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

<b>B2-1 : Généralités</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>B2-2 : Toitures</b>	<p>Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><b>Construction de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pente : entre 30 et 35% dans le cas des toitures en tuiles</li> <li>- Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge.</li> </ul>	→ <i>Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</i>
<b>B2-3 : Bâtiment ancien</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>B2-4 : Performances énergétiques et environnementales</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>B2-6 : Clôtures</b>	<p>Les clôtures n'excéderont pas 1,60 mètre de haut sauf dispositions contraires précisées ci-après.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <p><b><u>En limite des voies publiques et des emprises publiques</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par un mur, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre.</li> </ul> <p>En continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.</li> </ul> <p><b><u>En limite séparative</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.</li> <li>- Soit par un muret bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,50 mètre, surmonté d'une grille ou de tout autre</li> </ul>	→ <i>Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</i>

	<p>dispositif à claire voie doublés d'une haie champêtre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage, doublés d'une haie champêtre.</li> <li>- En cas de construction établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de cette construction, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 6 mètres de long.</li> </ul>	
<b>B2-7 : Espaces non-bâti</b>	<p><b><u>Végétation existante (1)</u></b></p> <p><b><u>Coefficient de biotope par surface (CBS)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat : le CBS est d'au moins 0,5.</li> <li>- Autres constructions : le CBS est d'au moins 0,3.</li> </ul> <p><b><u>Espaces libres (1)</u></b></p>	(1) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-8 : Stationnement</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

<b>C1-1 : Accès et voirie</b>	Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD39, la RD257, la RD253.	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
-------------------------------	--	--

### C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

<b>C2-1 : Eau potable</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
<b>C2-2 : Assainissement</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
<b>C2-3 : Electricité et télécommunications</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	

## ZONE U3

### A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

#### A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<p>Toute occupation du sol est interdite à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
---	---

#### A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires à l'extension des activités existantes.</li> <li>- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
--	---

### B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

#### B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p><b>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</b></p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En agglomération, à au moins 15 mètres de l'alignement des RD39.</li> <li>- En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des RD39 ou au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier de ces voies étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
---	---	---



<b>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</b>	Non réglementé	
<b>B1-3 : Emprise au sol des constructions</b>	Non réglementé	
<b>B1-4 : Hauteur des constructions</b>	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée.</li> </ul> <p><b><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement

## **B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

<b>B2-1 : Généralités</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-2 : Toitures</b>	<p>Les toitures à pente et les toitures-terrasses sont autorisées.</p> <p><b><u>Construction de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pente : entre 30 et 35% dans le cas des toitures en tuiles</li> <li>- Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge.</li> </ul>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-3 : Bâtiment ancien</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-4 : Performances énergétiques et environnementales</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement

<b>B2-6 : Clôtures</b>	Non réglementé	
<b>B2-7 : Espaces non-bâti</b>	<p><b><u>Végétation existante (1)</u></b></p> <p><b><u>Coefficient de biotope par surface (CBS)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat : le CBS est d'au moins 0,5.</li> <li>- Autres constructions : le CBS est d'au moins 0,3.</li> </ul> <p><b><u>Espaces libres</u></b></p> <p>Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.</p> <p>Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.</p>	(1) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-8 : Stationnement</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

<b>C1-1 : Accès et voirie</b>	Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD39.	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
-------------------------------	--	--

### C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

<b>C2-1 : Eau potable</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.
<b>C2-2 : Assainissement</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.
<b>C2-3 : Electricité et télécommunications</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## ZONE UL

### A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

#### A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<p>Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
--	---

#### A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à l'accueil, la direction, la surveillance, l'entretien et la pratique des activités de sports et de loisirs.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
---	---

### B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

#### B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p><b>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</b></p>	<p>Toute construction doit être implantée en recul d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En agglomération, à au moins 15 mètres de l'alignement des RD39.</li> <li>- En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des RD39 ou au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier de ces voies étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des emprises publiques et des voies.</li> </ul>	
---	---	--

<b>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</b>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à au moins 5 mètres des formations végétales identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 m de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
<b>B1-3 : Emprise au sol des constructions</b>	Non réglementé	
<b>B1-4 : Hauteur des constructions</b>	Non réglementé	

## **B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

<b>B2-1 : Généralités</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
<b>B2-2 : Toitures</b>	Non réglementé	
<b>B2-3 : Bâtiment ancien</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
<b>B2-4 : Performances énergétiques et environnementales</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
<b>B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
<b>B2-6 : Clôtures</b>	<p>Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut.</p> <p>Les clôtures seront constituées :</p>	→ Se référer en complément aux

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par une haie champêtre, (plustratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.</li> <li>- Soit par un muret bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,80 mètre, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie doublés d'une haie d'essences locales.</li> <li>- Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.</li> </ul>	<b>dispositions générales du présent règlement</b>
<b>B2-7 : Espaces non-bâties</b>	<u>Végétation existante</u>  → Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
<b>B2-8 : Stationnement</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

<b>C1-1 : Accès et voirie</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
-------------------------------	--	--

### C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

<b>C2-1 : Eau potable</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
<b>C2-2 : Assainissement</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
<b>C2-3 : Electricité et télécommunications</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	

# ZONE UX

## A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

### A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles mentionnées à l'article A2 ci-après ;</li> <li>- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme, ou qui sont incompatibles avec la présence d'un site SEVESO à proximité, ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : par exemple dans le cas présent, les gravières ; les dépôts irréguliers ou sauvage de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les centrales à bétons ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravanning ; les habitations légères de loisirs ; le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés ; les piscines.</li> <li>- L'implantation de champs de panneaux photovoltaïques.</li> </ul>	<p><b>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b></p>
---	--

### A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le cas échéant, les constructions, autorisées dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral, sont soumises aux exigences d'isolation prévues par les textes en vigueur et jointes aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.</li> <li>- Les constructions à destination d'activités, les extensions des activités existantes et les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances par rapport aux lieux environnants.</li> <li>- Les logements de fonction s'ils sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et à la condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal d'activités et qu'ils soient compatibles avec la présence de canalisations de gaz à proximité et avec les nuisances et risques liés aux activités de la zone.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol.</li> </ul>	<p><b>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b></p>
--	--

## B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<b>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</b>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à au moins 75 mètres de l'axe de la RN124.</li> <li>- En agglomération, à au moins 15 mètres de l'alignement des RD39.</li> <li>- En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des RD39, RD253 et RD 257 ou au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier de ces voies étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles.</li> <li>- à au moins 5 mètres de la limite des autres emprises publiques et voies.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes qui sont autorisés à moins de 75 mètres de l'axe de la RN124 conformément à l'article L111-7 du code de l'urbanisme.</li> <li>- Pour les locaux destinés à recevoir les containers des ordures ménagères ou du tri sélectif qui pourront être implantés en limite de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou projetées à la condition que la hauteur des murs ne dépasse pas 2 mètres au niveau supérieur de la sablière.</li> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
<b>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</b>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative si les règles de sécurité sont respectées.</li> <li>- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</li> <li>- et à au moins 7 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé identifiés sur le plan de zonage.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 m de celle-ci voies si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
<b>B1-3 : Emprise au sol</b>	<p>Non réglementé</p>	

<b>des constructions</b>		
<b>B1-4 : Hauteur des constructions</b>	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.</p> <p><b><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour la réalisation d'annexes fonctionnelles ou d'un volume spécifique de la construction répondant à un impératif technique de l'activité.</li> <li>- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>

## **B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

<b>B2-1 : Généralités</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-2 : Toitures</b>	Non réglementé	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-3 : Bâtiment ancien</b>	Sans objet	
<b>B2-4 : Performances énergétiques et environnementales</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-6 : Clôtures</b>	<p>Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.</li> <li>- Soit par un muret bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,50 mètre, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie doublés d'une haie champêtre.</li> </ul>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage, doublé d'une haie champêtre.</li> <li>- Soit par un exhaussement de terre (merlon, butte...) planté d'une haie d'essences locales en mélanges.</li> </ul>	
<b>B2-7 : Espaces non-bâties</b>	<p><b><u>Végétation existante (1)</u></b></p> <p><b><u>Espaces de pleine terre</u></b></p> <p>Au moins 20% de la surface totale du terrain doit être maintenu en pleine terre et traité en espace paysager.</p> <p><b><u>Espaces libres</u></b></p> <p>Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.</p> <p>Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.</p>	(1) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-8 : Stationnement</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
<b>B2-9 : Zone de dépôts</b>	<p>Les dépôts et stockages seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit réalisés à l'intérieur d'un bâtiment ;</li> <li>- soit masqués à la vue par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.</li> </ul>	

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

<b>C1-1 : Accès et voirie</b>	Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RN124.	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
-------------------------------	---	--

**C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

<b>C2-1 : Eau potable</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i>	
<b>C2-2 : Assainissement</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i>	
<b>C2-3 : Electricité et télécommunications</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i>	

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

A noter, ces dispositions s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.

## ZONE AU

### A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

#### A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>- Les constructions destinées au commerce de gros ;</li> <li>- Les constructions destinées à l'industrie ;</li> <li>- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;</li> <li>- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés.</li> </ul>	<p><b>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b></p>
--	--

#### A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.</li> <li>- Les constructions nouvelles admises dans la zone ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient réalisées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement : zones AU1 du Village et de Naliès.</li> <li>o lors de la réalisation d'une seule opération d'ensemble : zone AU1 de Garbic et zone AU2 du village.</li> </ul> </li> <li>- Toute opération d'aménagement d'au moins 10 logements comprendra la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur comme indiqué ci-dessous.             <ul style="list-style-type: none"> <li>o - une opération de 10 logements comprendra 2 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o - une opération de 11 à 15 logements comprendra 3 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o - une opération de 16 à 20 logements comprendra 4 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o - une opération de 21 à 25 logements comprendra 5 logements locatifs aidés par l'Etat,</li> <li>o -...</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b></p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'activités et les installations classées au titre de la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément...) et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol.</li> <li>- Dans le cas des terrains situés à moins de 100 mètres des bâtiments et installations techniques nécessaires à l'activité agricole, sont autorisées les annexes des constructions projetées sur la zone AU.</li> <li>- Pour les zones AU1 de Naliès, les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à l'avis favorable du Conseil départemental pour ce qui concerne l'accès à la RD253.</li> </ul>	
--	--

**B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

**B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

<p><b>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</b></p>	<p>Sauf dispositions contraires détaillées dans les OAP, toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En agglomération, à au moins 15 mètres de l'alignement de la RD 257.</li> <li>- En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des RD39, RD253 et RD 257 ou au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier de ces voies étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles.</li> <li>- Soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres de l'emprise des autres emprises publiques et voies.</li> <li>- à au moins 2 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies dans le cas du bassin des piscines.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.</li> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
<p><b>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres</b></p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ;</li> <li>- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux</p>

<b>limites</b>	<p>pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à au moins 2 mètres des limites séparatives dans le cas du bassin des piscines.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 m de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	<b>dispositions générales du présent règlement</b>
<b>B1-3 : Emprise au sol des constructions</b>	<p>L'emprise au sol cumulée est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à destination d'habitation : 50%</li> <li>- Constructions à destination d'activités ou à destination mixte d'activités et d'habitat : 60%</li> </ul> <p>L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.</p>	
<b>B1-4 : Hauteur des constructions</b>	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée ;</li> <li>- 4 mètres au faîtage ou 3,20 mètres à l'acrotère concernant les annexes implantées en limite séparative.</li> </ul> <p><b><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<b>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b>

## **B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

<b>B2-1 : Généralités</b>	<b>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</b>	
<b>B2-2 : Toitures</b>	<p>Les toitures à pente et les toitures-terrasses sont autorisées</p> <p><b><u>Construction de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pente : entre 30 et 35% dans le cas des toitures en tuiles</li> <li>- Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge.</li> </ul>	<b>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b>
<b>B2-3 : Bâtiment ancien</b>	Sans objet	

<b>B2-4 : Performances énergétiques et environnementales</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
<b>B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	
<b>B2-6 : Clôtures</b>	<p>Les clôtures n'excéderont pas 1,60 mètre de haut sauf dispositions contraires précisées ci-après.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <p><b><u>En limite des voies publiques et des emprises publiques</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par un mur, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie d'essences locales.</li> </ul> <p>En continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.</li> </ul> <p><b><u>En limite séparative</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.</li> <li>- Soit par un muret bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,50 mètre, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie doublés d'une haie champêtre.</li> <li>- Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage, doublés d'une haie champêtre.</li> <li>- En cas de construction établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de la construction existante, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 6 mètres de long.</li> </ul>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-7 : Espaces non-bâti</b>	<p><b><u>Végétation existante (1)</u></b></p> <p><b><u>Coefficient de biotope par surface (CBS)</u></b></p>	(1) → Se référer aux dispositions

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat : le CBS est d'au moins 0,5.</li> <li>- Autres constructions : le CBS est d'au moins 0,3.</li> </ul> <p><b>Espaces libre (1)</b></p>	<b>générales du présent règlement</b>
<b>B2-8 : Stationnement</b>		<i>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

<b>C1-1 : Accès et voirie</b>	Aucun nouvel accès n'est autorisé depuis la RD257	
		<i>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>

### C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

<b>C2-1 : Eau potable</b>		<i>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i>
<b>C2-2 : Assainissement</b>		<i>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i>
<b>C2-3 : Electricité et télécommunications</b>		<i>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.</i>



## ZONE 2AUX

### A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

#### A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<p>Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- des affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
--	---

#### A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<p>Sans objet</p>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
-------------------	---

### B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

#### B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

→ Sans objet

#### B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

→ Sans objet

### C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

→ Sans objet

#### C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A noter, ces dispositions s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.

# ZONE A

## A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

### A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<p>Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</li> <li>- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
---	---

### A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<p><b>Dans la zone A (tous secteurs confondus)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, autorisées dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral, sont soumises aux exigences d'isolation prévues par les textes en vigueur et jointes aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.</li> <li>- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés sur le plan de zonage, soumis à l'accord de la CDPENAF, à condition que la destination projetée soit limitée à l'habitation, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat, le bureau, les services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément, lac collinaire...) et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol.</li> </ul> <p><b>Dans la zone A (à l'exclusion de tous les autres secteurs)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments et les installations techniques nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantés à au moins 100 mètres des bâtiments et immeubles habituellement habités par des tiers. En cas d'impossibilité, les dispositions légales s'appliqueront.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.</li> <li>- Les constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Avec un retrait de moins de 100 mètres du bâtiment principal existant ou projeté.</li> <li>o Ou avec un retrait de moins de 50 mètres de la limite des zones urbaines (type U) ou à urbaniser (type AU).</li> </ul> </li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
---	---

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans création de nouveau logement.
- L'extension des constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole sous réserve de ne pas dépasser, au total,
  - o 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire dans le cas de construction ne dépassant pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans le cas de construction de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes des constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition de pas dépasser, au total, 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être implantées à moins de 25 mètres du bâtiment principal existant à la date d'approbation du présent règlement.

#### Dans le secteur Aag

- Les bâtiments et les installations techniques nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantés à au moins 100 mètres des bâtiments et immeubles habituellement habités par des tiers. En cas d'impossibilité, les dispositions légales s'appliqueront.
- Les constructions et installations liées, utiles ou destinées à l'activité agricole, à sa diversification et ou tourisme rural : conditionnement et stockage de produits locaux, vente directe à la ferme, camping à la ferme...
- Les constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans création de nouveau logement.
- L'extension des constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole sous réserve de ne pas dépasser, au total,
  - o 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire dans le cas de construction ne dépassant pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans le cas de construction de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes des constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition de pas dépasser, au total, 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être implantées à moins de 25 mètres du bâtiment principal existant à la date d'approbation du présent règlement.

#### Dans les secteurs Ah

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans création de nouveau logement.
- L'extension des constructions à destination d'habitation sous réserve de ne pas dépasser, au total,
  - o 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire dans le cas de construction ne dépassant pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans le cas de construction de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation à condition de pas dépasser, au total, 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être implantées à moins de 25 mètres des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

<p><b>Dans le secteur Ax</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des activités existantes à condition qu'elles ne créent pas de nuisances par rapport aux lieux avoisinants et, le cas échéant, aux activités agricoles existantes.</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs Acm, Apf et Astep</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour le secteur Acm, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à l'extension du cimetière.</li> <li>- Pour le secteur Apf, les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en place d'une halte ferroviaire.</li> <li>- Pour le secteur Astep, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées.</li> </ul>	
---	--

**B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

**B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

<p><b>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</b></p>	<p>Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 75 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation pour les constructions à usage d'habitat,</li> <li>- 35 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation pour les bâtiments d'exploitation agricole,</li> <li>- En agglomération, à au moins 15 mètres de l'alignement des RD39, RD253 et RD 257.</li> <li>- En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des RD39, RD253 et RD 257 ou au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier de ces voies étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles.</li> <li>- 15 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.</li> <li>- 5 mètres de l'alignement des autres emprises publiques ou voies existantes ou projetées.</li> </ul> <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des emprises publiques et des voies ou des autres limites si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
<p><b>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</b></p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à au moins 40 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.</li> <li>- à au moins 10 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé et de la berge d'une mare lorsqu'ils sont identifiés</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>

	<p>sur le plan de zonage et qu'ils ne sont pas concernés par le PPRI.</p> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas des équipements ou installations liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole.</li> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit à au moins 1 m de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	
<p><b>B1-3 : Emprise au sol des constructions</b></p>	<p><b><u>Secteurs Ah</u></b></p> <p>Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.</p> <p><b><u>Secteurs Ax</u></b></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, à destination d'activités ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.</p> <p><b><u>Autres secteurs</u></b> : Non règlementé</p>	
<p><b>B1-4 : Hauteur des constructions</b></p>	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiments d'exploitation agricole (hors habitat) : 15 mètres ;</li> <li>- Autres bâtiments d'activités : 10 mètres ;</li> <li>- Constructions à destination d'habitation : 6,50 mètres ;</li> <li>- Annexes implantées en limite séparative dans les secteurs Ah : 4 mètres au faîtage ou 3,20 mètres à l'acrotère.</li> <li>- Non règlementé dans les secteurs Astep et Ap.</li> </ul> <p><b><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour permettre la mise en place de bâtiments ou d'annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, d'éléments techniques particuliers, silos, boisseaux de stockage de céréales, cellules sécheuses, ou autre...</li> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</b></p>

**B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

<b>B2-1 : Généralités</b>	<i>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>B2-2 : Toitures</b>	<p>Les toitures à pente et les toitures-terrasses sont autorisées</p> <p><b><u>Constructions à destination d'habitation de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pente : entre 30 et 35% dans le cas des toitures en tuiles</li> <li>- Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge.</li> </ul> <p><b><u>Autres constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pente : pas plus de 45%.</li> <li>- Nécessité d'une intégration des toitures dans l'environnement paysager.</li> </ul>	<i>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</i>
<b>B2-3 : Bâtiment ancien</b>	<i>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>B2-4 : Performances énergétiques et environnementales</b>	<i>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques</b>	<i>→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>B2-6 : Clôtures</b>	<p>Excepté dans les cas énoncés aux dispositions générales, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.</li> <li>- Soit par un muret bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,50 mètre, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie et doublé d'une haie d'essences locales.</li> </ul>	<i>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</i>

	- Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublé d'une haie d'essences locales.	
<b>B2-7 : Espaces non-bâti</b>	<p><b><u>Végétation existante (1)</u></b></p> <p><b><u>Espaces libres</u></b></p> <p>Les bâtiments d'activités et leurs annexes ainsi que leurs abords immédiats feront l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.</p> <p><b><u>Milieus humides (1)</u></b></p> <p><b><u>Espaces de pleine terre</u></b></p> <p>Dans les secteurs Ah, au moins 35% de la surface totale du terrain doit être maintenu en pleine terre.</p> <p>Dans les secteurs Ax, au moins 25% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.</p>	(1) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-8 : Stationnement</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement	

**C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

<b>C1-1 : Accès et voirie</b>	Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RN124, la RD39, la RD253 et la RD257.	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
-------------------------------	--	--

**C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

<b>C2-1 : Eau potable</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
<b>C2-2 : Assainissement</b>	→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement.	
<b>C2-3 : Electricité et télécommunications</b>	Sans objet	



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

A noter, ces dispositions s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales.

# ZONE N

## A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

### A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<p>Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou des corridors écologiques ;</li> <li>- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
--	---

### A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le cas échéant, les constructions, autorisées dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral, sont soumises aux exigences d'isolation prévues par les textes en vigueur et jointes aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol.</li> <li>- Les équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau et les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
--	---

## B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

### B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p><b>B1-1 : Reculs par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites</b></p>	<p>Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 35 mètres de l'axe des voies express et de l'axe des voies classées à grande circulation pour les bâtiments d'exploitation forestière,</li> <li>- En agglomération, à au moins 15 mètres de l'alignement des RD39, RD253 et RD 257.</li> </ul>	<p>→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
---	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors des agglomérations, à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des RD39, RD253 et RD 257 ou au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier de ces voies étant entendu que toute construction respectera la plus contraignante de ces deux règles.</li> <li>- 5 mètres de l'alignement des autres emprises, et voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des emprises publiques et des voies si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	
<p><b>B1-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</b></p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à au moins 40 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.</li> <li>- à au moins 10 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé et de la berge d'une mare lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage et qu'ils ne sont pas concernés par le PPRI.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes seront admises :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas des équipements ou installations liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole.</li> <li>- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit à en limite séparative, soit à au moins 1 m de celle-ci si cela est justifié par des raisons techniques.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>
<p><b>B1-3 : Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>Non réglementé</p>	
<p><b>B1-4 : Hauteur des constructions</b></p>	<p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 mètres dans le cas des bâtiments d'exploitation forestière.</li> </ul> <p><b><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, d'éléments techniques particuliers,...</li> <li>- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement</p>

**B2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

<b>B2-1 : Généralités</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-2 : Toitures</b>	<p>Pour les constructions à destination d'exploitation forestière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pente : pas plus de 45%.</li> <li>- Nécessité que les toitures s'intègrent dans l'environnement paysager.</li> </ul>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-3 : Bâtiment ancien</b>	Sans objet	
<b>B2-4 : Performances énergétiques et environnementales</b>	Sans objet	
<b>B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques</b>	Sans objet	
<b>B2-6 : Clôtures</b>	<p>Excepté dans les cas énoncés aux dispositions générales, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.</p>	→ Se référer en complément aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-7 : Espaces non-bâti</b>	<p><b><u>Végétation existante (1)</u></b></p> <p><b><u>Milieus liés à la présence de l'eau (1)</u></b></p> <p><b><u>Espaces libres</u></b></p> <p>Les bâtiments d'activités et leurs annexes ainsi que leurs abords immédiats feront l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.</p>	(1) → Se référer aux dispositions générales du présent règlement
<b>B2-8 : Stationnement</b>		→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

**C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

<b>C1-1 : Accès et voirie</b>	Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les routes départementales → <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
-------------------------------	---	--

**C2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

<b>C2-1 : Eau potable</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>C2-2 : Assainissement</b>	→ <i>Se référer aux dispositions générales du présent règlement</i>	
<b>C2-3 : Electricité et télécommunications</b>	<i>Sans objet</i>	