

Nord . Est . Béarn
communauté de communes

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TERRITOIRE OUSSE GABAS

PIECE 4 : REGLEMENT

ARTELIA REGION SUD-OUEST
Agence Pyrénées Gascogne

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
CS 8011
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNAUTE DE COMMUNES
NORD EST BEARN

Nord . Est . Béarn
communauté de communes

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TERRITOIRE OUSSE GABAS

PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT

ARTELIA REGION SUD-OUEST
Agence Pyrénées Gascogne

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
CS 8011
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNAUTE DE COMMUNES
NORD EST BEARN

SOMMAIRE

| | |
|---|--|
| Dispositions générales | 1 |
| Dispositions applicables à chaque zone | 17 |
| Zones UA | 19 |
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 21 |
| Section 2 paysagère | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 24 |
| Section 3 | Equipements et réseaux 31 |
| Zones UB | 33 |
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 35 |
| Section 2 paysagère | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 38 |
| Section 3 | Equipements et réseaux 46 |
| Zones UC | 49 |
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 51 |
| Section 2 paysagère | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 54 |
| Section 3 | Equipements et réseaux 62 |
| Zones UE | 65 |
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 67 |
| Section 2 paysagère | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 68 |
| Section 3 | Equipements et réseaux 70 |
| Zones Um | 73 |

| | | |
|------------------------|--|------------|
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 75 |
| Section 2 paysagère | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et | 76 |
| Section 3 | Equipements et réseaux | 78 |
| Zones UL | | 79 |
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 81 |
| Section 2 paysagère | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et | 82 |
| Section 3 | Equipements et réseaux | 86 |
| Zones UX | | 87 |
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 89 |
| Section 2 paysagère | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et | 91 |
| Section 3 | Equipements et réseaux | 96 |
| Zones UY | | 99 |
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 101 |
| Section 2 paysagère | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et | 103 |
| Section 3 | Equipements et réseaux | 109 |
| Zones AU | | 111 |
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 113 |
| Section 2 paysagère | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et | 115 |
| Section 3 | Equipements et réseaux | 122 |
| Zones AU0 | | 125 |
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 127 |

| | | |
|------------------------|--|------------|
| Zones A | | 129 |
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 131 |
| Section 2 paysagère | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et | 133 |
| Section 3 | Equipements et réseaux | 138 |
| Zones N | | 139 |
| Section 1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 141 |
| Section 2 paysagère | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et | 144 |
| Section 3 | Equipements et réseaux | 150 |

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire concerné par le PLUi du territoire d'Ousse-Gabas, à savoir les communes suivantes : Aast, Barzun, Espoey, Ger, Gomer, Hours, Limendous, Livron, Lourenties, Lucgarier, Nousty, Ponson-Dessus, Pontacq et Soumoulou.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement intègre le contenu modernisé issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu de plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2. PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLUi

Article 2.1 - Opposabilité :

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions ou aménagements.

Article 2.2 - Lien de conformité du règlement :

Les constructions, travaux, affectations des sols doivent être conformes aux dispositions du règlement.

Article 2.3 - Dérogations et adaptations mineures :

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation mineure ou dérogation autre que celles prévues par le code de l'urbanisme (article L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme).

Article 2.4 - Portée juridique par rapport aux autres législations

Code de l'urbanisme

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Autres législations

Se superposent aux règles de PLUi, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc. Ainsi, même si certains articles du règlement du PLUi ne sont pas renseignés, les autorisations d'urbanisme sont soumises notamment aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Une liste, annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine : patrimoine naturel, culturel et sportif ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, communications électroniques ;
- Les servitudes relatives à la défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux documents d'urbanisme et doivent être annexées au PLUi. Cette annexion conditionne leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire sont annexées au présent PLUi.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUXPermis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme où est située dans un secteur le conseil communautaire a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Edification des clôtures

Les clôtures doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable lorsqu'elles sont situées dans un secteur relevant d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou dans un secteur où le conseil communautaire a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER

Le règlement graphique identifie les éléments de paysage bâtis et/ou végétaux et sites et secteurs à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

ARTICLE 5. DEFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » :

| Destinations | Sous-destinations |
|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | <i>Exploitation agricole</i> |
| | <i>Exploitation forestière</i> |
| Habitation | <i>Logement</i> |
| | <i>Hébergement</i> |
| Commerce et activité de service | <i>Artisanat et commerce de détail</i> |
| | <i>Restauration</i> |
| | <i>Commerce de gros</i> |
| | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i> |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> |
| | <i>Cinéma</i> |
| Équipements d'intérêt collectif et de services publics | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> |
| | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> |
| | <i>Salle d'art et de spectacle</i> |
| | <i>Équipements sportifs</i> |
| | <i>Autres équipements recevant du public</i> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <i>Industrie</i> |
| | <i>Entrepôt</i> |
| | <i>Bureau</i> |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition</i> |

ARTICLE 6. RISQUE INONDATION**PPRI**

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRI annexé au présent PLUi.

Zones inondables identifiées hors PPRI

Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié hors PPRI, les occupations et utilisations du sol pourront être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales sur le fondement des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Dans les secteurs concernés et sous réserve que les occupations et utilisations de sols visées soit autorisées dans la zone concernée, peuvent être autorisés :

- Les bâtiments agricoles nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi (s'ils sont autorisés dans la zone concernée),
- Les extensions limitées à 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone,
- L'entretien, la gestion, l'aménagement des biens existants,
- Les reconstructions suite à un sinistre autre qu'inondation,
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation,
- Les travaux de création ou modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leur exploitation,
- Les aménagements de parcs et jardins.

Sous réserve de la prise en compte de certaines prescriptions visant à réduire le risque (rehausse de plancher, implantation dans le sens de l'écoulement, façade sans décrocher présentant d'angles rentrant dans le sens de l'écoulement, transparence hydraulique des clôtures, ...).

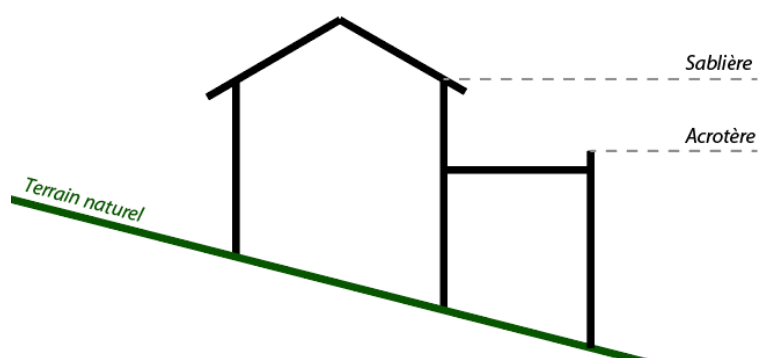
ARTICLE 7. ZONE DE DANGER LIEE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses reportée en annexe du PLUi, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 et l'arrêté préfectoral des Pyrénées-Atlantiques du 10 juin 2016 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est supérieur à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

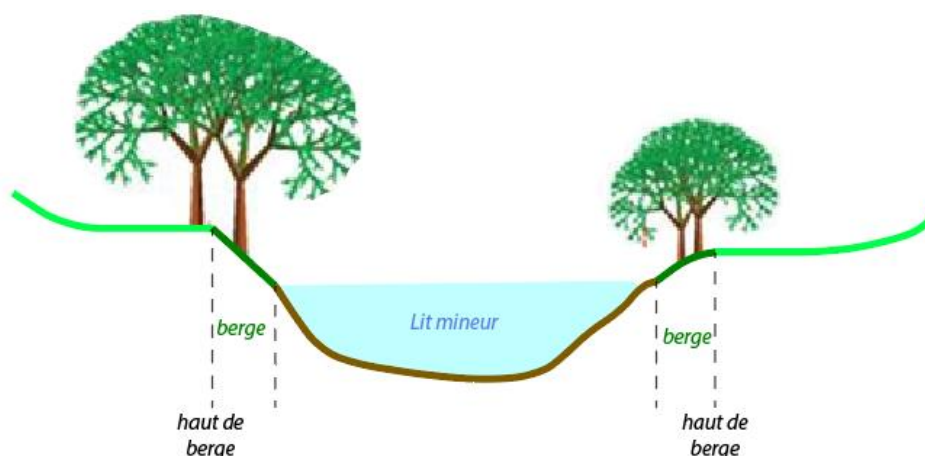
Acrotère : Elément de façade situé au-dessus de la toiture terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps plein ou à claire-voie.



Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut être accolée à la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge : Bords permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.



Changement de destination : il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe ou démontable, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLUi. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau : constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,60 m.

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 0,60 m.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Enduit à pierre vue :

L'enduit à pierre vue est un enduit à base de chaux laissant la tête des pierres visibles.

Equipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Cette notion comprend les six sous-destinations prévues à l'article R151-28 du code de l'urbanisme (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) ainsi que les installations et ouvrages relevant d'un intérêt général et destinés à répondre à un besoin collectif de la population, qu'il soit géré par une personne publiques ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bâche, mobilier urbain, etc.).

Espace de pleine terre : Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Terrain d'assiette du projet



Espaces libres : sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Cheminements piétons (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés... rentrent dans cette définition.

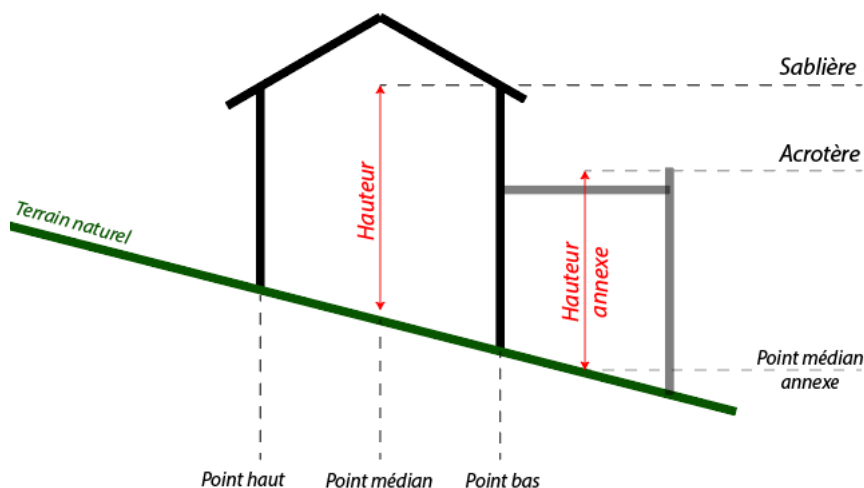
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

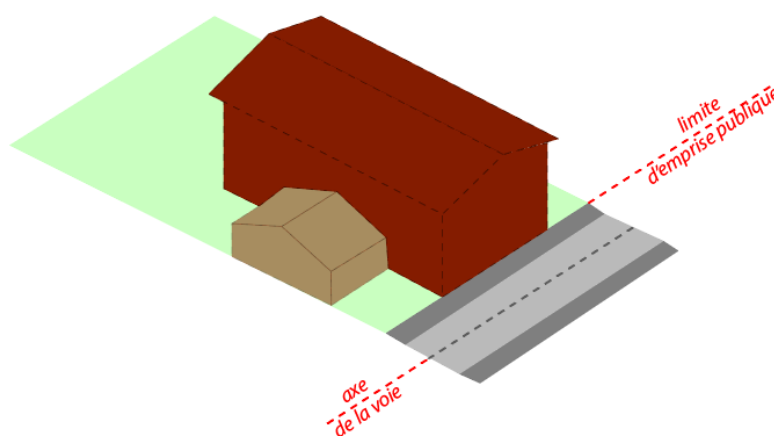
Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.

Le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique excepté disposition spécifique inscrite dans le règlement d'une zone. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La limite de la voie et de l'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

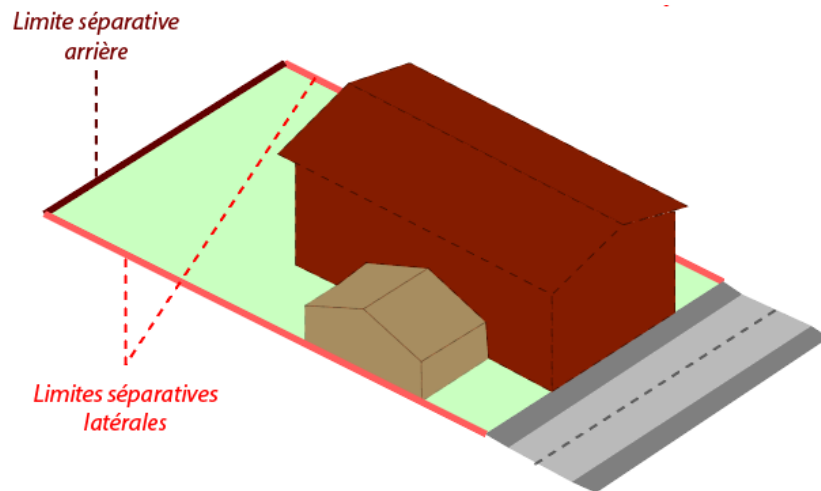


La notion de voies et emprises publique recouvre tous les espaces publics qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.) ainsi que les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées,

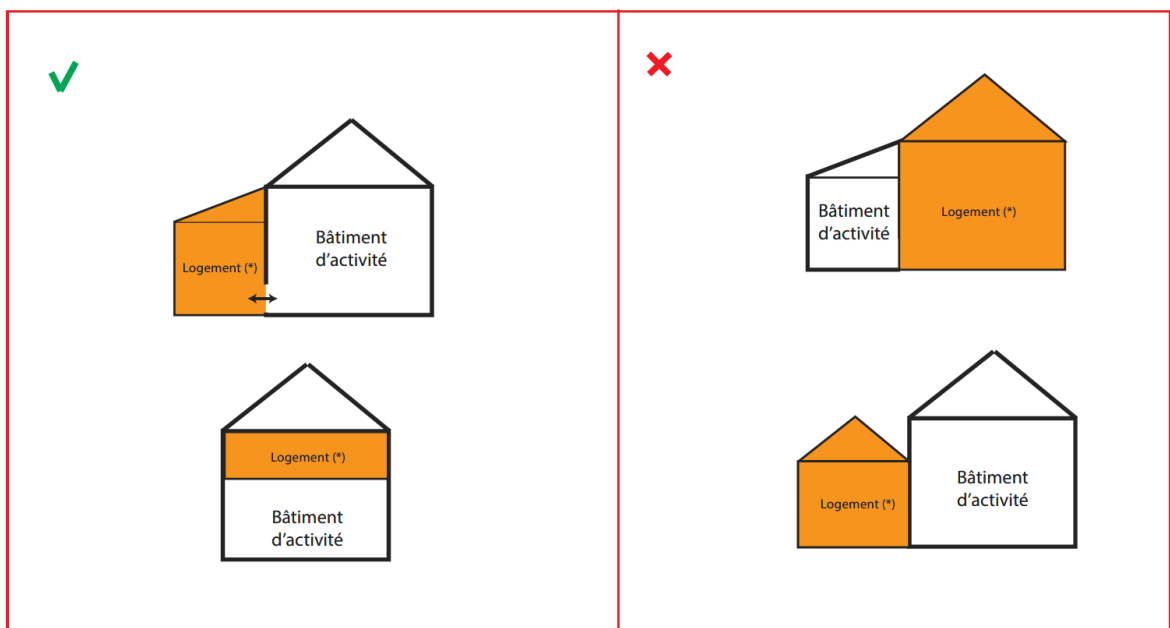
existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites du terrain d'assiette du projet par rapport aux voies et emprises publiques.



Logement intégré au bâtiment d'activité : Le logement doit présenter un lien physique avec le bâtiment d'activité et une communication avec celui-ci. Son emprise au sol et sa surface de plancher doivent être inférieures à ceux du bâtiment d'activité auquel il est rattaché selon les règles émises dans la zone concernée.

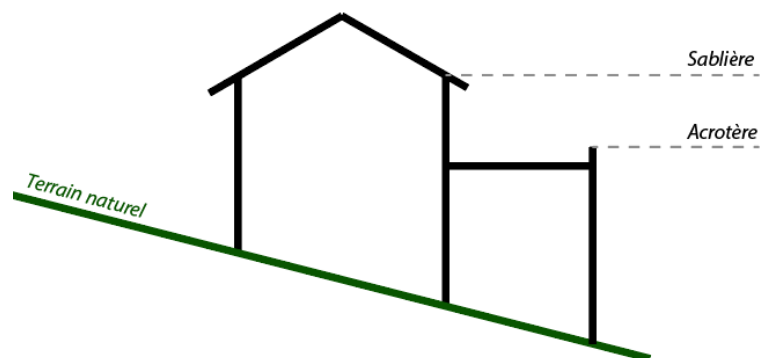


Opération d'aménagement d'ensemble : Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

Constructions, ouvrages et installation techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, ...).

Sablière : Pièce de bois horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.



Sol naturel (ou terrain naturel) : Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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.

(Cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)

Terrain d'assiette du projet : Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

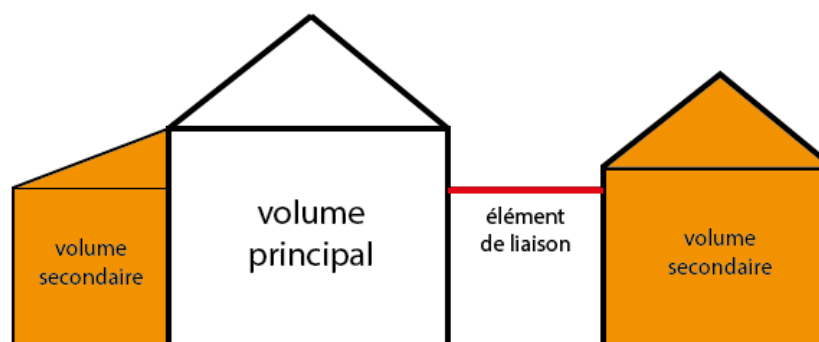
Voie : la notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

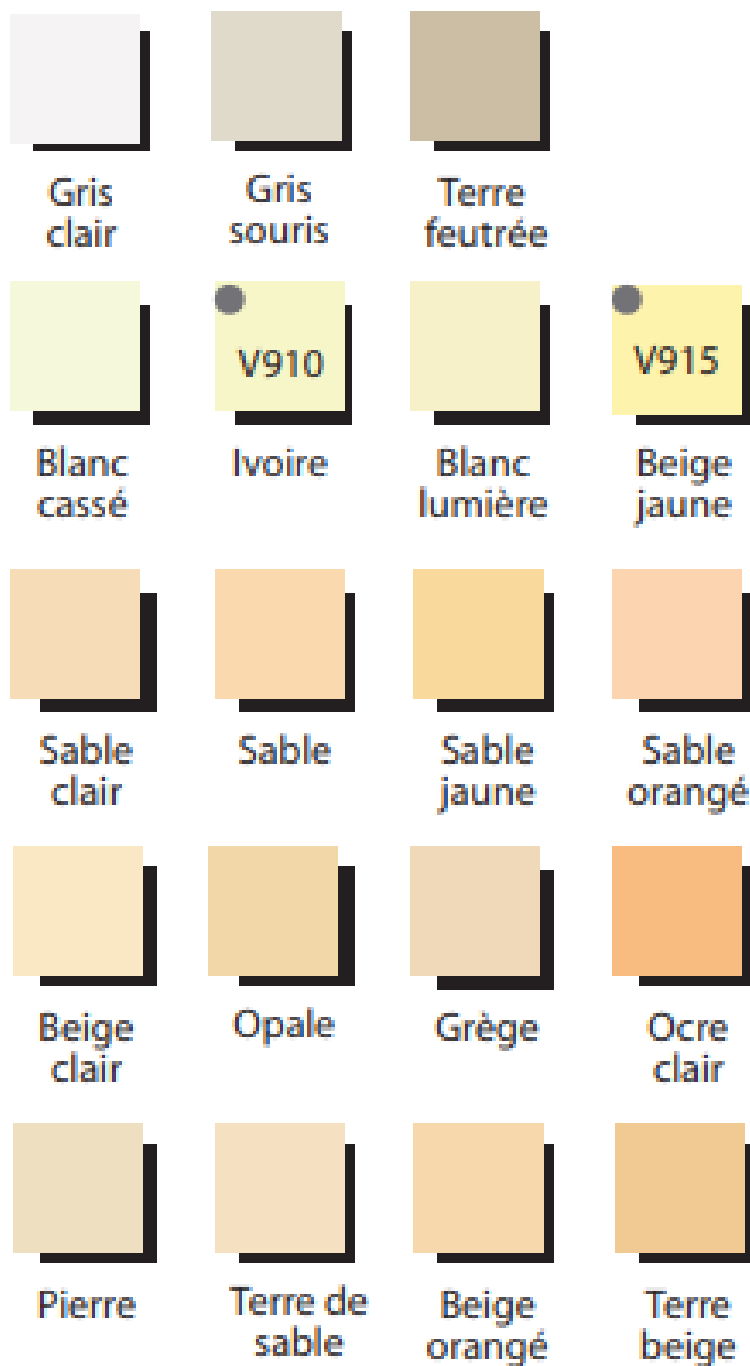
Volumes et éléments de liaison

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut.

On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.



Palette de couleurs

(Les couleurs non comprises dans la présente palette sont admises par touche non dominante)

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONES UA

ZONES UA

La zone UA correspond aux bourgs anciens des communes de Soumoulou, Ger, Nousty, Barzun, Gomer, Livron, Hours, Espoey

Un secteur UAa a été distingué pour le bourg ancien de Pontacq

ZONES UA

ZONES UA

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions particulières |
|---|---|-------------------|---|
| Exploitation agricole et forestière | <i>Exploitation agricole</i> | | Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
| | <i>Exploitation forestière</i> | X | |
| Habitation | <i>Logement</i> | | |
| | <i>Hébergement</i> | | |
| Commerce et activité de service | <i>Artisanat et commerce de détail</i> | | Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
| | <i>Restauration</i> | | |
| | <i>Commerce de gros</i> | X | |
| | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i> | | |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> | | |
| Équipements d'intérêt collectif et de services publics | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> | | |
| | <i>Salle d'art et de spectacle</i> | | |
| | <i>Équipements sportifs</i> | | |
| | <i>Autres équipements recevant du public</i> | | |

ZONES UA

| | | | |
|--|--|----------|---|
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <i>Industrie</i> | X | |
| | <i>Entrepôt</i> | | Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLUi et située sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant |
| | <i>Bureau</i> | | |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition</i> | X | |

| Usages des sols | Interdites | Autorisées sous conditions particulières |
|---|-------------------|---|
| Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés | X | |
| Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs | X | |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs | X | |
| Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles | X | |
| Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation | X | |
| Les affouillements et exhaussements des sols | | Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics |

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 8 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ZONES UA

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique en annexe du PLUi, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Secteurs couverts par un PPRi :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLUi.

- Secteurs inondables situés hors PPRi, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONES UA

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. *lexique*)

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère excepté dans le secteur UAa.

Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

ZONES UA

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique, les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit en recul mais l'alignement devra être obligatoirement marqué par une construction (principale ou annexe) ou un mur de clôture.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres,
- Les piscines.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

ZONES UA

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS (HORS CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE)

FAÇADES

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les teintes des façades de la construction principale et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront conformes à la palette de couleurs intégrée dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- Pour les constructions annexes,
- Pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

OUVERTURES

La composition générale des façades principales des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, visibles depuis le domaine public, est à conserver (ordonnancement des ouvertures, traitement des parements,...).

COUVERTURES

Toitures en pente

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les matériaux de couverture des toitures seront en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect.

Les toitures auront des pentes de 80% minimum.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 80%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.

La couleur de toiture de la construction principale (volume principal et volume(s) secondaire(s) hors vérandas) et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront similaires.

ZONES UA

Toitures plates ou terrasses

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- Pour les constructions principales ou constructions annexes à condition qu'elles soient végétalisées,
- Sans condition sur les volumes secondaires (éléments de liaison, vérandas...).

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,60 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage, d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m, doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

ZONES UA

Clôtures implantées en zone inondable

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, ce dernier ne pourra être inférieur à 10%.

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative,...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ZONES UA

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

Dans le cas d'un changement de destination ou d'une réhabilitation d'une construction existante en plusieurs logements, il sera exigé le nombre de places de stationnement supplémentaire correspondant aux nouveaux besoins générés par l'opération excepté dans le secteur UAa.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i> | <i>Nombre minimum de places de stationnement</i> |
|--|--|
| HABITATION | |
| Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble | ⇒ deux places par logement. |
| Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements | ⇒ deux places par logement et ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. |
| Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | une place par logement |
| Constructions à usage d'hébergement | une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure). |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | |
| Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique | une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure). |
| Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services | une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). |
| Restauration | une place par tranche de 10 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure). |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Constructions à usage de bureau | une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure). |

ZONES UA

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble composent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

ZONES UA

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.3 EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi.

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

ZONES UA

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UB

ZONES UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines denses de Soumoulou, Pontacq, Nousty, Ger, Espoey et Limendous

Il est distingué un secteur UBb correspondant aux secteurs pavillonnaires intermédiaires des communes de Barzun, Livron et Gomer.

ZONES UB

ZONES UB

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions particulières |
|---|---|-------------------|---|
| Exploitation agricole et forestière | <i>Exploitation agricole</i> | | Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
| | <i>Exploitation forestière</i> | X | |
| Habitation | <i>Logement</i> | | |
| | <i>Hébergement</i> | | |
| Commerce et activité de service | <i>Artisanat et commerce de détail</i> | | Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
| | <i>Restauration</i> | | |
| | <i>Commerce de gros</i> | X | |
| | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i> | | |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> | | |
| Équipements d'intérêt collectif et de services publics | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> | | |
| | <i>Salle d'art et de spectacle</i> | | |
| | <i>Équipements sportifs</i> | | |
| | <i>Autres équipements recevant du public</i> | | |

ZONES UB

| | | | |
|--|--|----------|---|
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <i>Industrie</i> | X | |
| | <i>Entrepôt</i> | | Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLUi et située sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant |
| | <i>Bureau</i> | | |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition</i> | X | |

| Usages des sols | Interdites | Autorisées sous conditions particulières |
|---|-------------------|---|
| Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés | X | |
| Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs | X | |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs | X | |
| Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles | X | |
| Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation | X | |
| Les affouillements et exhaussements des sols | | Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics |

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 8 m des cours d'eau, distance mesurée depuis le haut de la berge.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ZONES UB

Dans les secteurs « zones humides » identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique en annexe du PLUi, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Secteurs couverts par un PPRi :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLUi.

- Secteurs inondables situés hors PPRi, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONES UB

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser :

- 40 % de la superficie du terrain d'assiette du projet dans la zone UB,
- 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet dans le secteur UBb.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. *lexique*)

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Dans les secteurs de surélévation du bâti identifiés au règlement graphique, les constructions à destination d'habitation devront être surélevés de 0,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

ZONES UB

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique ou définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport à la RD940 et la RD817

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de l'axe de ces voies de :

- 35 m pour les constructions à destination d'habitation et leurs constructions annexes,
- 25 m pour les autres destinations.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies dans les deux paragraphes ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

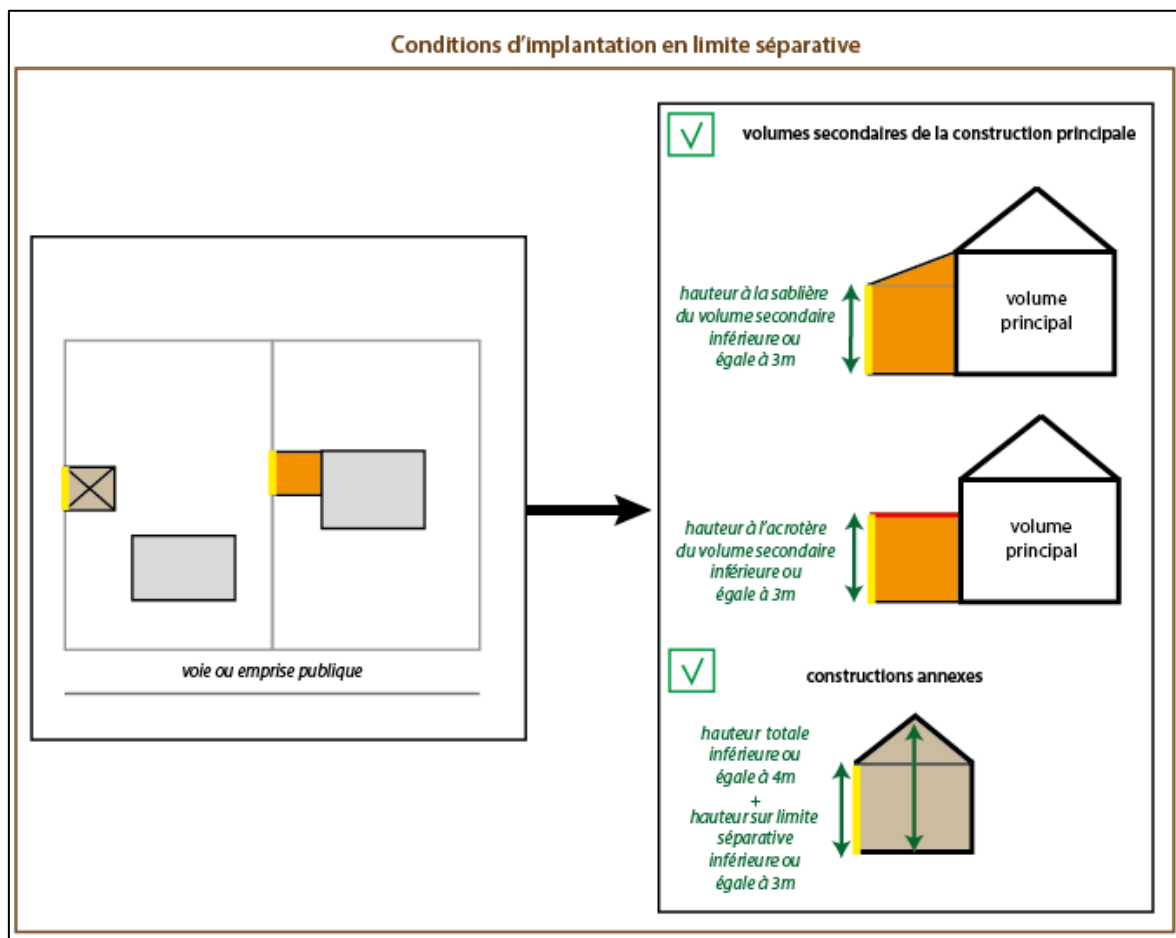
Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) pour
 - Les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 m avec une hauteur sur limite séparative ne pouvant excéder 3 m,
 - Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère n'excède pas 3 m,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres,
- Les piscines.

ZONES UB



ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

ZONES UB

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS (HORS CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE)

FAÇADES

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les teintes des façades de la construction principale et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront conformes à la palette de couleurs intégrée dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- Pour les constructions annexes,
- Pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

COUVERTURES

Toitures en pente

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les matériaux de couverture des toitures seront soit en tuile plate dans des tons uniformes brun ou rouge vieilli teinté dans la masse soit en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect soit en zinc de teinte ardoise.

Les toitures auront des pentes de 60% minimum.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 60%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.

La couleur de toiture de la construction principale (volume principal et volume(s) secondaire(s) hors vérandas) et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront similaires.

Toitures plates ou terrasses

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- Pour les constructions principales ou constructions annexes à condition qu'elles soient végétalisées,
- Sans condition sur les volumes secondaires (éléments de liaison, vérandas...).

ZONES UB

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les murs de clôtures en galets devront être conservées. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,40 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage, d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m, doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Clôtures implantées en zone inondable

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

ZONES UB

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, Ce dernier ne pourra être inférieur à 20%.

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative,...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

Espaces libres et plantations

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront comprendre un espace collectif faisant l'objet de plantations et devant être aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet.

Aires de stationnement

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, Les aires de stationnement de plus de 500 m² devront faire l'objet de plantations arborées et/ou arbustives.

ZONES UB

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassins, ...) et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

Dans le cas d'un changement de destination ou d'une réhabilitation d'une construction existante en plusieurs logements, il sera exigé le nombre de places de stationnement supplémentaire correspondant aux nouveaux besoins générés par l'opération.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i> | <i>Nombre minimum de places de stationnement</i> |
|--|--|
| HABITATION | |
| Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble | ⇒ deux places par logement. |
| Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements | ⇒ deux places par logement et ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. |
| Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | une place par logement |
| Constructions à usage d'hébergement | une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure). |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | |
| Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique | une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure). |
| Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services | une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). |
| Restauration | une place par tranche de 10 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure). |

ZONES UB

| <i>Destinations de la construction</i> | <i>Nombre minimum de places de stationnement</i> |
|--|--|
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Constructions à usage de bureau | <i>une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i> |

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble composent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

ZONES UB

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès direct sur la RD940 est interdit.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.3 EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi.

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

ZONES UB

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UB

ZONES UC

ZONES UC

La zone UC correspond aux zones urbaines des communes rurales de Aast, Gomer, Hours, Limendous, Lourenties, Lucgarier, Ponson-Dessus ainsi que certains quartiers des communes de Nousty, Pontacq, Espoey, Ger et Livron.

ZONES UC

ZONES UC

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions particulières |
|---|---|-------------------|---|
| Exploitation agricole et forestière | <i>Exploitation agricole</i> | | Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
| | <i>Exploitation forestière</i> | X | |
| Habitation | <i>Logement</i> | | |
| | <i>Hébergement</i> | | |
| Commerce et activité de service | <i>Artisanat et commerce de détail</i> | | Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
| | <i>Restauration</i> | | |
| | <i>Commerce de gros</i> | X | |
| | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i> | | |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> | | |
| Équipements d'intérêt collectif et de services publics | <i>Cinéma</i> | | |
| | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> | | |
| | <i>Salle d'art et de spectacle</i> | | |
| | <i>Équipements sportifs</i> | | |
| | <i>Autres équipements recevant du public</i> | | |

ZONES UC

| | | | |
|--|--|----------|---|
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <i>Industrie</i> | X | |
| | <i>Entrepôt</i> | | Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLUi et située sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant |
| | <i>Bureau</i> | | |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition</i> | X | |

| Usages des sols | Interdites | Autorisées sous conditions particulières |
|---|-------------------|---|
| Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés | X | |
| Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs | X | |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs | X | |
| Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles | X | |
| Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation | X | |
| Les affouillements et exhaussements des sols | | Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics |

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 8 m des cours d'eau, distance mesurée depuis le haut de la berge.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Dans les secteurs « zones humides » identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ZONES UC

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique en annexe du PLUi, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Secteurs couverts par un PPRi :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLUi.

- Secteurs inondables situés hors PPRi, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONES UC

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique)

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 20 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique)

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

ZONES UC

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique ou définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport à la RD940 et la RD817

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de l'axe de ces voies de :

- 35 m pour les constructions à destination d'habitation et leurs constructions annexes,
- 25 m pour les autres destinations.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies dans les deux paragraphes ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

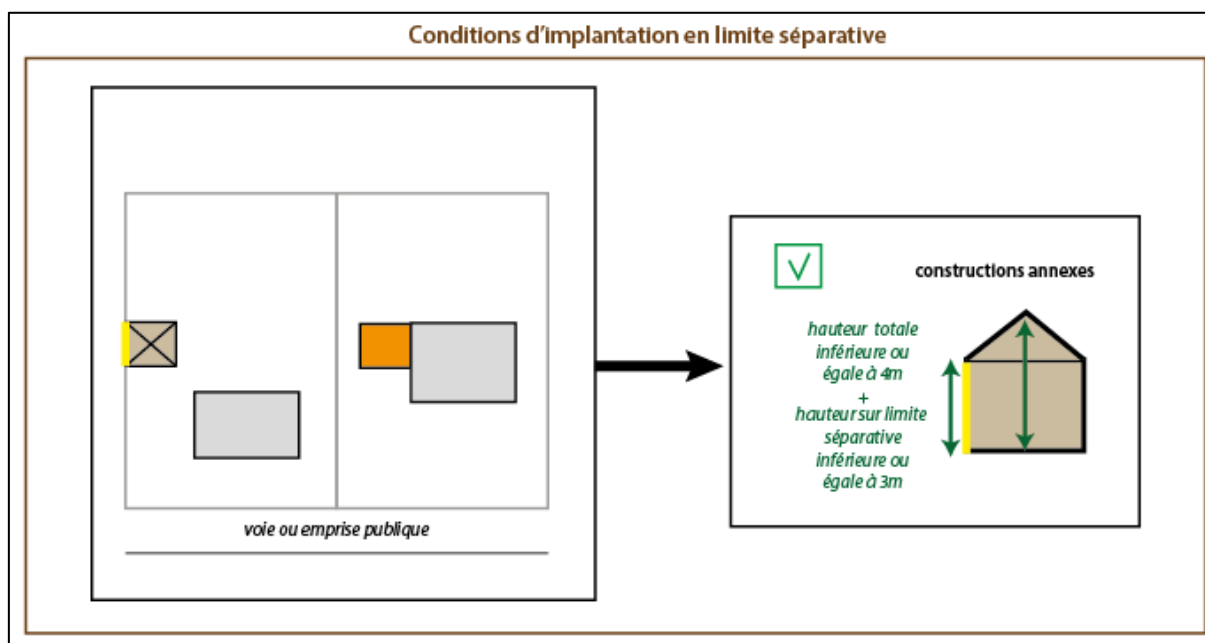
Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 m avec une hauteur sur limite séparative ne pouvant excéder 3 m,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres,
- Les piscines.

ZONES UC



ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

ZONES UC

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS (HORS CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE)

FAÇADES

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les teintes des façades de la construction principale et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront conformes à la palette de couleurs intégrée dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- Pour les constructions annexes,
- Pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

COUVERTURES

Toitures en pente

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les matériaux de couverture des toitures seront soit en tuile plate dans des tons uniformes brun ou rouge vieilli teinté dans la masse soit en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect soit en zinc de teinte ardoise.

Les toitures auront des pentes de 60% minimum.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 60%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.

La couleur de toiture de la construction principale (volume principal et volume(s) secondaire(s) hors vérandas) et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront similaires.

Toitures plates ou terrasses

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- Pour les constructions principales ou constructions annexes à condition qu'elles soient végétalisées,
- Sans condition sur les volumes secondaires (éléments de liaison, vérandas...).

ZONES UC

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,40 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage, d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m, doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Clôtures implantées en zone inondable

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

ZONES UC

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, Ce dernier ne pourra être inférieur à 20%.

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative,...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

Espaces libres et plantations

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront comprendre un espace collectif faisant l'objet de plantations et devant être aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet.

Aires de stationnement

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, Les aires de stationnement de plus de 500 m² devront faire l'objet de plantations arborées et/ou arbustives.

ZONES UC

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassins, ...) et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

Dans le cas d'un changement de destination ou d'une réhabilitation d'une construction existante en plusieurs logements, il sera exigé le nombre de places de stationnement supplémentaire correspondant aux nouveaux besoins générés par l'opération.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i> | <i>Nombre minimum de places de stationnement</i> |
|--|--|
| HABITATION | |
| Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble | ⇒ deux places par logement. |
| Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements | ⇒ deux places par logement et ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. |
| Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | une place par logement |
| Constructions à usage d'hébergement | une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure). |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | |
| Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique | une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure). |
| Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services | une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). |
| Restauration | une place par tranche de 10 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure). |

ZONES UC

| <i>Destinations de la construction</i> | <i>Nombre minimum de places de stationnement</i> |
|--|--|
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Constructions à usage de bureau | <i>une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i> |

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble composent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

ZONES UC

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères,

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

Hors agglomération, tout nouvel accès direct sur la RD940 est interdit.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi.

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

ZONES UC

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UC

ZONES UE

ZONES UE

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

ZONES UE

ZONES UE

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

Toute construction, usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,

Toute nouvelle construction à moins de 8 mètres des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations directement liées aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONES UE

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 CLOTURES

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront constituées :

- Soit d'un grillage, d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m, doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

2.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ZONES UE

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% de la zone doit être maintenu en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, ce dernier ne pourra être inférieur à 10%.

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Dispositions spécifiques aux arbres isolés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES UE

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères,

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

Hors agglomération, tout nouvel accès direct sur la RD940 est interdit.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi.

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

ZONES UE

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UE

ZONES Um

ZONES Um

La zone Um correspond au camp militaire situé sur la commune de Ger

ZONES Um

ZONES Um

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

Toute construction, usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,

Toute nouvelle construction à moins de 8 mètres des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les constructions, installations et aménagement directement liés à la vocation militaire du site,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ZONES Um

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE Um-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport à la RD817

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 25 m de l'axe de la RD817.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies dans les deux paragraphes ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ZONES Um

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Dispositions spécifiques aux arbres isolés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES Um

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères,

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

Aucun nouvel accès sur la RD817 ne pourra être créé.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi.

ZONES UL

ZONES UL

La zone UL correspond à la zone d'activités à vocation de loisirs située sur la commune d'Espoey

ZONES UL

ZONES UL

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

Toute construction, usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,

Toute nouvelle construction à moins de 8 mètres des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les constructions, installations et aménagements liés à la vocation de loisirs du site,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ZONES UL

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique)

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30 % de la superficie de la zone UL.

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport à la RD817

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 25 m de l'axe de la RD817.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies dans les deux paragraphes ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

ZONES UL

1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume.

FAÇADES

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

TOITURES

Les toitures seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

2.2 CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m

ZONES UL

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- L'extension d'une clôture existante, à condition de prolonger l'existant à l'identique,
- Des critères de sécurité dûment justifiés.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% de la superficie de la zone UL doit être maintenu en « pleine terre ».

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Dispositions spécifiques aux arbres isolés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

Dans le cas d'un changement de destination ou d'une réhabilitation d'une construction existante en plusieurs logements, il sera exigé le nombre de places de stationnement supplémentaire correspondant aux nouveaux besoins générés par l'opération.

ZONES UL

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i> | <i>Nombre minimum de places de stationnement</i> |
|--|---|
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | |
| Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique | <i>une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure) pour les hébergements hôteliers et une place pour 5 personnes calculées sur la capacité d'accueil pour les constructions à destination touristique</i> |
| Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services | <i>une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i> |
| Restauration | <i>une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i> |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Constructions à usage de bureau | <i>une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i> |
| ACTIVITES DE LOISIRS | |
| Activités à vocation de loisirs | <i>une place par tranche de cinq personnes calculée sur la capacité d'accueil (arrondie à la valeur supérieure).</i> |

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UL

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères,

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

Aucun nouvel accès sur la RD817 ne pourra être créé.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi.

ZONES UX

ZONES UX

La zone UX correspond aux zones urbaines à vocation d'activités pouvant notamment accueillir des activités industrielles situées sur les communes de Pontacq et Soumoulou. Elle comprend un secteur UXa correspondant à la zone d'activités de Pey à Pontacq et un secteur UXb correspondant aux activités industrielles présentes dans les bourgs sur Pontacq et Soumoulou.

ZONES UX

ZONES UX

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i> | <i>Sous-destinations</i> | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---|---|-------------------------------------|---|
| Exploitation agricole et forestière | <i>Exploitation agricole</i> | X | |
| | <i>Exploitation forestière</i> | X | |
| Habitation | <i>Logement</i> | X | |
| | <i>Hébergement</i> | X | |
| Commerce et activité de service | <i>Artisanat et commerce de détail</i> | | |
| | <i>Restauration</i> | X | |
| | <i>Commerce de gros</i> | | |
| | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i> | Interdit dans le secteur UXb | |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> | Interdit dans le secteur UXb | |
| Équipements d'intérêt collectif et de services publics | <i>Cinéma</i> | X | |
| | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> | X | |
| | <i>Salle d'art et de spectacle</i> | X | |
| | <i>Équipements sportifs</i> | X | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <i>Autres équipements recevant du public</i> | X | |
| | <i>Industrie</i> | | |
| | <i>Entrepôt</i> | | |
| | <i>Bureau</i> | | |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition</i> | X | |

ZONES UX

| <i>Usages des sols</i> | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---|-------------------|---|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | X | |
| <i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i> | X | |
| <i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i> | X | |
| <i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i> | X | |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i> | X | |
| <i>Les affouillements et exhaussements des sols</i> | | Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics |

Toute nouvelle construction est interdite à :

- Moins de 15 m du ruisseau de l'Ayguelongue,
- Moins de 8 m des autres cours d'eau,

distance mesurée depuis le haut de la berge.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique en annexe du PLUi, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Secteurs couverts par un PPRi :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLUi.

- Secteurs inondables situés hors PPRi, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales.

ZONES UX

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Cf. *lexique*)

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

1.3 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. *lexique*)

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 12 m à la sablière ou à l'acrotère excepté **dans les secteurs UXa et UXb**.

Dans les secteurs UXa et UXb, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux,
- Pour des critères techniques dûment justifiées.

ZONES UX

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique ou définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport à la RD940 et la RD817

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de :

- 20 m de l'axe de la RD817,
- 25 m de l'axe de la RD940.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies dans les deux paragraphes ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Excepté pour les limites séparatives communes aux parcelles situées en zone UB, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit à une distance minimale de 3 m de la limite séparative.

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives communes aux parcelles situées en zone UB.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume.

FAÇADES

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

ZONES UX

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

La couleur dominante (au moins 70% des surfaces) des façades des constructions devra être choisie parmi les teintes suivantes : blanc cassé, crème, gris clair, gris moyen, gris foncé.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

MENUISERIES

Pour les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dès lors qu'ils sont peints ou laqués.

COUVERTURE

Zone UX (hors zones UXa et UXb)

Les constructions seront couvertes soit par des toitures terrasses, soit par des couvertures en pente, droites ou courbes.

Les couleurs de toits vives sont interdites.

Les couvertures devront être réalisées soit :

- En tuiles de couleur terre cuite naturelle en toiture apparente,
- En bac acier prélaqué en toiture dissimulée,
- En fibro-ciment coloré en toiture dissimulée,
- En matériaux translucides.

Les toits à une seule pente sont interdits sauf s'il s'agit d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment accolé ou imbriquée à la construction principale.

Secteur UXa

Les matériaux utilisés doivent présenter un ton gris ardoise.

Secteur UXa et UXb

Les toitures seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

ZONES UX

2.2 CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,60 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- L'extension d'une clôture existante, à condition de prolonger l'existant à l'identique,
- Des critères de sécurité dûment justifiés.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Une bande végétalisée d'une largeur d'emprise minimale de 5 m doit être prévue au droit du ruisseau de l'Ayguelongue, compté depuis le haut de la berge.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

ZONES UX

Aire de dépôt et stockage extérieur

Les aires de dépôts et/ou de stockage extérieur devront être masqués par des haies mélangées d'essence locale d'une hauteur telle qu'elles masquent les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Dans le secteur UXa, les espaces libres situés en bordure de la RD940 ne doivent en aucun cas être occupés par une aire de dépôts et/ou de stockage extérieur.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i> | <i>Nombre minimum de places de stationnement</i> |
|--|--|
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | |
| <i>Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique</i> | <i>Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i> |
| <i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</i> | <i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i> |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| <i>Constructions à destination industrielle et d'entrepôt</i> | <i>une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i> |
| <i>Constructions à destination de bureau</i> | <i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i> |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UX

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent manœuvrer.

Aucun nouvel accès sur la RD817 et la RD940 n'est autorisé.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

2.3 EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi.

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

ZONES UX

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UX

ZONES UY

ZONES UY

La zone UY correspond aux zones urbaines à vocation principalement artisanale situées sur les communes de Ger, Ponson-Dessus, Lourenties, Pontacq, Soumoulou et Espoey.

Elle comprend un secteur UYa correspondant à la zone d'activités de Nousty et un secteur UYb correspondant à la zone d'activités de la Brane à Ger.

ZONES UY

ZONES UY

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions particulières |
|--|--|--------------------------------------|--|
| Exploitation agricole et forestière | <i>Exploitation agricole</i> | X | |
| | <i>Exploitation forestière</i> | X | |
| Habitation | <i>Logement</i> | X excepté dans le secteur UYb | <p>Dans le secteur UYb, les constructions à destination de logement sont autorisées à raison d'un seul logement par activité et à condition qu'elles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Soient strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées, ● N'excèdent pas 60 m² de surface de plancher et que leur emprise au sol représente moins de 30% de l'emprise au sol totale du bâtiment (activité + logement) ● Soient intégrées au bâtiment d'activité (<i>cf. lexique</i>) |
| | <i>Hébergement</i> | X | |
| Commerce et activité de service | <i>Artisanat et commerce de détail</i> | | |
| | <i>Restauration</i> | X excepté dans le secteur UYa | |
| | <i>Commerce de gros</i> | X excepté dans le secteur UYa | |
| | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i> | | |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> | X | |
| | <i>Cinéma</i> | X | |

ZONES UY

| | | | |
|---|---|---|---|
| Équipements d'intérêt collectif et de services publics | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> | | |
| | <i>Salle d'art et de spectacle</i> | | |
| | <i>Équipements sportifs</i> | | |
| | <i>Autres équipements recevant du public</i> | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <i>Industrie</i> | X excepté dans le cas d'une extension d'une construction à destination industrielle existantes à la date d'approbation du PLUi. | |
| | <i>Entrepôt</i> | | |
| | <i>Bureau</i> | | |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition</i> | | X |

| Usages des sols | Interdites | Autorisées sous conditions particulières |
|---|-------------------|---|
| Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés | X | |
| Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs | X | |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs | X | |
| Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles | | |
| Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation | X | |
| Les affouillements et exhaussements des sols | | Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics |

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 8 m des cours d'eau, distance mesurée depuis le haut de la berge.

ZONES UY

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Cf. *lexique*)

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. *lexique*)

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 6 m à la sablière ou à l'acrotère pour les constructions à destination d'habitation,
- 4 m de hauteur totale pour les constructions annexes aux constructions d'habitations,
- 9 m à la sablière ou à l'acrotère pour les autres constructions.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux,
- Pour des critères techniques dûment justifiés.

ZONES UY

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique ou définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport à la RD940 et la RD817

Sauf disposition spécifique définie dans **les orientations d'aménagement de programmation (pièce 3 du PLUi)**, les constructions devront être implantées à une distance minimum de :

- 20 m de l'axe de la RD817,
- 25 m de l'axe de la RD940.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies dans les deux paragraphes ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Excepté pour les limites séparatives communes aux parcelles situées en zone UB, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit à une distance minimale de 3 m de la limite séparative.

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives communes aux parcelles situées en zone UB.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS (HORS CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITATION)

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume.

ZONES UY

FAÇADES

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

COUVERTURE

Les toitures seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

2.2 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

FAÇADES

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les teintes des façades de la construction principale et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront conformes à la palette de couleurs intégrée dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- Pour les constructions annexes,
- Pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

COUVERTURES

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les matériaux de couverture des toitures seront soit en tuile plate dans des tons uniformes brun ou rouge vieilli teinté dans la masse soit en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect soit en zinc de teinte ardoise.

Les toitures auront des pentes de 60% minimum.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 80%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.

ZONES UY

La couleur de toiture de la construction principale (volume principal et volume(s) secondaire(s) hors vérandas) et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront similaires.

2.3 CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,60 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- L'extension d'une clôture existante, à condition de prolonger l'existant à l'identique,
- Des critères de sécurité dûment justifiés.

2.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ZONES UY

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

Aire de dépôt et stockage extérieur

Les aires de dépôts et/ou de stockage extérieur devront être masqués par des haies mélangées d'essence locale d'une hauteur telle qu'elles masquent les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ZONES UY

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i> | <i>Nombre minimum de places de stationnement</i> |
|--|--|
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | |
| Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique | <i>Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i> |
| Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services | <i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i> |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Constructions à destination industrielle et d'entrepôt | <i>une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i> |
| Constructions à destination de bureau | <i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i> |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UY

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent manœuvrer.

Aucun nouvel accès sur la RD817 et la RD940 n'est autorisé.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi.

ZONES UY

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES AU

ZONES AU

La zone AU correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Elle comprend :

- *Une zone AUb (Livron, Barzun, et Gomer)*
- *Une zone AUc (communes rurales)*

ZONES AU

ZONES AU

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées que sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définissent notamment les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions particulières |
|---|---|-------------------|---|
| Exploitation agricole et forestière | <i>Exploitation agricole</i> | X | |
| | <i>Exploitation forestière</i> | X | |
| Habitation | <i>Logement</i> | | |
| | <i>Hébergement</i> | | |
| Commerce et activité de service | <i>Artisanat et commerce de détail</i> | | Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
| | <i>Restauration</i> | | |
| | <i>Commerce de gros</i> | X | |
| | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i> | | |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> | | |
| Équipements d'intérêt collectif et de services publics | <i>Cinéma</i> | | |
| | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | | |
| | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> | | |
| | <i>Salle d'art et de spectacle</i> | | |
| | <i>Équipements sportifs</i> | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <i>Autres équipements recevant du public</i> | | |
| | <i>Industrie</i> | X | |
| | <i>Entrepôt</i> | X | |
| | <i>Bureau</i> | | |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition</i> | X | |

ZONES AU

| Usages des sols | Interdites | Autorisées sous conditions particulières |
|---|-------------------|---|
| Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés | X | |
| Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs | X | |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs | X | |
| Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles | X | |
| Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation | X | |
| Les affouillements et exhaussements des sols | | Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics |

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 8 m des cours d'eau, distance mesurée depuis le haut de la berge.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique en annexe du PLUi, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Secteurs couverts par un PPRi :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLUi.

- Secteurs inondables situés hors PPRi, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme faisant l'objet d'un programme de logements avec mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, il devra être respecté le pourcentage de logements locatifs sociaux ou logement en accession sociale à la propriété définis.

ZONES AU

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser

- 40 % de la superficie du terrain d'assiette du projet excepté dans le secteur AUb et AUc,
- 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet dans le secteur AUb,
- 20 % de la superficie du terrain dans le secteur AUc.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique)

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée **si les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi)** définissent des dispositions spécifiques en matière de hauteur des constructions.

Dans les secteurs de surélévation du bâti identifiés au règlement graphique, les constructions à destination d'habitation devront être surélevés de 0,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

ZONES AU

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique ou définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport à la RD940 et la RD817

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de l'axe de ces voies de :

- 35 m pour les constructions à destination d'habitation et leurs constructions annexes,
- 25 m pour les autres destinations.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 3 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer excepté dans le secteur AUc,
- 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer dans le secteur AUc.

Toutefois, des implantations autres que celles définies dans les deux paragraphes ci-dessus sont possibles :

- **Si les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi)** définissent des dispositions spécifiques en matière d'implantation des constructions,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) pour
 - Les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 m avec une hauteur sur limite séparative ne pouvant excéder 3 m,
 - Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère n'excède pas 3 m excepté dans le secteur AUc,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres,
- les piscines.

ZONES AU

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les teintes des façades de la construction principale et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront conformes à la palette de couleurs intégrée dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- Pour les constructions annexes,
- Pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

COUVERTURES

Toitures en pente

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les matériaux de couverture des toitures seront soit en tuile plate dans des tons uniformes brun ou rouge vieilli teinté dans la masse soit en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect soit en zinc de teinte ardoise.

Les toitures auront des pentes de 60% minimum.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 60%.

La couleur de toiture de la construction principale (volume principal et volume(s) secondaire(s) hors vérandas) et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront similaires.

Toitures plates ou terrasses

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- Pour les constructions principales ou constructions annexes à condition qu'elles soient végétalisées,
- Sans condition sur les volumes secondaires (éléments de liaison, vérandas...).

ZONES AU

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les murs de clôtures en galets devront être conservées. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,40 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage, d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m, doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Clôtures implantées en zone inondable

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

ZONES AU

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Espaces libres et plantations

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront comprendre un espace collectif faisant l'objet de plantations et devant être aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet.

Aires de stationnement

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, Les aires de stationnement de plus de 500 m² devront faire l'objet de plantations arborées et/ou arbustives.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassins, ...) et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ZONES AU

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i> | <i>Nombre minimum de places de stationnement</i> |
|--|--|
| HABITATION | |
| Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble | ⇒ deux places par logement. |
| Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements | ⇒ deux places par logement et ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. |
| Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | une place par logement |
| Constructions à usage d'hébergement | une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure). |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | |
| Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique | une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure). |
| Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services | une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). |
| Restauration | une place par tranche de 10 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure). |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Constructions à usage de bureau | une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure). |

ZONES AU

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble composent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

ZONES AU

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères,

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement excepté dans le secteur AUc.

Dans le secteur AUc et en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi.

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

ZONES AU

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES AU

ZONES AU0

ZONES AU0

Les zones AU0 délimite des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal

ZONES AU0

ZONES AU0

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Est interdit tout usage, affectation des sols, constructions et activités, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

ZONES AU0

ZONES A

ZONES A

Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est distingué un secteur :

- *Aa lié aux secteurs accueillant des activités isolées en lien avec l'agriculture,*
- *Aeq lié à l'activité de centre équestre.*

ZONES A

ZONES A

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».
- Toute nouvelle construction à moins de 15 mètres des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ZONES A

En outre, en fonction des secteurs identifiés au règlement graphique, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :

Dans le secteur Aeq

Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires à l'activité équestre.

Dans le secteur Aa

Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLUi.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique en annexe du PLUi, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Secteurs couverts par un PPRi :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLUi.

- Secteurs inondables situés hors PPRi, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales.

ZONES A

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire.

L'emprise au sol des constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLUi.
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

Dans les secteurs Aa et Aeq, l'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. Lexique)

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder 6m à la sablière ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions et installations annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder une hauteur totale de 4 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

ZONES A

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique, les constructions devront respecter les implantations suivantes.

Les constructions (hors constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif) devront être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de l'A64 excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public et les bâtiments d'exploitation agricole. Dans le cas de constructions à destination agricole, le recul fixé est de 25 m minimum de l'axe de l'A64,
- 75 m minimum de l'axe de la RD817 et de la RD940 excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public et les bâtiments d'exploitation agricole. Dans le cas de constructions à destination agricole, le recul fixé est de 25 m minimum de l'axe de la RD834 et de la RD940,
- 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée de sorte que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

ZONES A

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

FAÇADES

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les teintes des façades de la construction principale et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront conformes à la palette de couleurs intégrée dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- Pour les constructions annexes,
- Pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

COUVERTURES

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les matériaux de couverture des toitures seront soit en tuile plate dans des tons uniformes brun ou rouge vieilli teinté dans la masse soit en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect soit en zinc de teinte ardoise.

Les toitures auront des pentes de 60% minimum.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 60%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.

La couleur de toiture de la construction principale (volume principal et volume(s) secondaire(s) hors vérandas) et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront similaires.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE OU EQUESTRE

FAÇADES

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

ZONES A

Les bardages métalliques devront être dans des couleurs non réfléchissantes.

COUVERTURES

Les toitures seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 1/3 - 2/3.

Toutefois les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage, d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m, doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative,...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

ZONES A

Dispositions spécifiques aux arbres isolés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES A

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi.

ZONES N

ZONES N

Sont classés en zone naturelle (N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 les risques.*

Elle comprend :

- *Un secteur NCe correspond à des secteurs représentant un enjeu en matière de biodiversité et de continuité écologique,*
- *Un secteur Nh délimitant des quartiers (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) dans lesquels des extensions des constructions nouvelles et annexes sont autorisées sous conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone*
- *Un secteur NL correspondant aux activités sportives ou de loisirs,*
- *Un secteur Na correspondant aux activités autres qu'agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi pour lesquelles des évolutions sont autorisées,*
- *Un secteur Nae correspondant aux activités d'aérodrome,*
- *Un secteur Ne, correspondant aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics situés dans des espaces à dominante naturelle,*
- *Un secteur Nde correspondant secteurs dédiés à la gestion des déchets,*
- *Un secteur Nap correspondant à l'aire d'autoroute des Pyrénées sur Ger,*
- *Un secteur Nv correspondant l'accueil des gens du voyage dont un sous-secteur Nv1 spécifiquement dédié aux terrains familiaux,*
- *Un secteur Ner correspondant aux secteurs spécifiquement dédiés aux énergies renouvelables.*

ZONES N

ZONES N

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».
- Toute nouvelle construction à moins de 15 mètres des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière dans toutes les zones,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif dans toutes les zones,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole dans toutes les zones à l'exception de la zone NCe,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dans les zones N, Nh et Na,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante dans les zones N, Nh, Na,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme dans toutes les zones,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ZONES N

En outre, en fonction des zones identifiés au règlement graphique, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :

Dans le secteur Nh :

- Les constructions et installations annexes et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Le changement de destination des constructions à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur NL :

- Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs,

Dans le secteur Na :

- Les constructions, usage et affectations des sols nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLUi,

Dans le secteur Nae :

- Les constructions, usages et affectations des sols nécessaires à l'activité d'aérodrome,

Dans le secteur Ne :

- Les équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics,

Dans le secteur Nde :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques liés à la gestion des déchets,

Dans le secteur Nap :

- Les constructions, usages et affectations des sols liés au fonctionnement de l'aire des Pyrénées,

Dans le secteur Nv :

- Les constructions, usages et affectations des sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des aires d'accueil dédiées aux gens du voyage,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

ZONES N

Dans le secteur Nv1 :

- Les constructions, usages et affectations des sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,

Dans le secteur Ner :

Les ouvrages et installations techniques destinés à la production d'énergies renouvelables.

Dans le secteur NCe, seuls sont autorisés :

- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,
- Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours,
- Les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux (ouvrages de gestion des eaux pluviales...).

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique en annexe du PLUi, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Secteurs couverts par un PPRi :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLUi.

- Secteurs inondables situés hors PPRi, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales.

ZONES N

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET DES ANNEXES A LA CONSTRUCTIONS D'HABITATION

| | Zones N | Zones Nh |
|---|---|--|
| Extension des constructions à destination d'habitation | Extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 50m ² d'emprise au sol supplémentaire | L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet |
| Annexes aux constructions d'habitation | Emprise au sol limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 50 m² de surface de bassin pour la piscine, • 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées par rapport à la date d'approbation du PLUi (hors piscine). | |

ZONES N

EMPRISE AU SOL MAXIMALE FIXEE PAR ZONE (HORS ZONE N ET NH)

| | Zones Ne, Nde, Nv, Nv1 et NL | Zone Na et Nap | Zone Ner | Zone Nae |
|-------------------------------------|--|--|--|--|
| Coefficient d'emprise au sol | L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne pourra pas dépasser 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet | L'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. | L'emprise au sol des constructions techniques (hors panneaux photovoltaïques) ne pourra excéder 5% de la superficie d'assiette du projet | L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne pourra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet |

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. Lexique)

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder 6m à la sablière ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions et installations annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder une hauteur totale de 4 m.

Excepté dans le secteur Ner, la hauteur des autres constructions (hors constructions à destination agricole) ne pourra excéder 10 m à la sablière ou à l'acrotère excepté raisons techniques dûment justifiées.

Dans le secteur Ner, la hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur totale de 15 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique, les constructions devront respecter les implantations suivantes.

Les constructions (hors constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif) devront être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de l'A64 excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public et les bâtiments d'exploitation agricole. Dans le cas de constructions à destination agricole, le recul fixé est de 25 m minimum de l'axe de l'A64,
- 75 m minimum de l'axe de la RD817 et de la RD940 excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics

ZONES N

exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public et les bâtiments d'exploitation agricole. Dans le cas de constructions à destination agricole, le recul fixé est de 25 m minimum de l'axe de la RD834 et de la RD940,

- 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée de sorte que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les teintes des façades de la construction principale et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront conformes à la palette de couleurs intégrée dans les dispositions générales du présent règlement.

ZONES N

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- Pour les constructions annexes,
- Pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

COUVERTURES

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les matériaux de couverture des toitures seront soit en tuile plate dans des tons uniformes brun ou rouge vieilli teinté dans la masse soit en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect soit en zinc de teinte ardoise.

Les toitures auront des pentes de 60% minimum.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 60%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.

La couleur de toiture de la construction principale (volume principal et volume(s) secondaire(s) hors vérandas) et des constructions annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² seront similaires.

DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

Sont interdits l'emploi à nu de tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des couleurs non réfléchissantes.

DISPOSITION SPECIFIQUE AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET EQUESTRES

COUVERTURES

Les toitures seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 1/3 - 2/3.

2.2 CLOTURES

Les murs de clôtures en galets devront être conservées. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

ZONES N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage, d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m, doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Dans le secteur Ner, les clôtures pourront être composées d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2,50 m. Les clôtures seront dotées d'ouvertures en pied (15cm x 15cm) disposées régulièrement afin de permettre la circulation de la petite faune terrestre.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. *lexique*)

Dans la zone Nh, au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, Ce dernier ne pourra être inférieur à 30%.

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative,...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

ZONES N

Dispositions spécifiques aux arbres isolés et espaces boisés identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES N

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Dans le secteur Nh, tout nouvel accès direct sur la RD940 est interdit hors agglomération.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi.