

# COMMUNE DE BERRIAC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### REGLEMENT ECRIT

*Pièce 5*

---

Tampon de la Mairie

Tampon de la Préfecture

--	--

## UrbaDoc Badiane

**Chef de projet :**  
**Etienne BDIANE**  
**Chargée d'études**  
**Pauline LEROUX**  
1, rue des Lavandes  
32220 LOMBEZ  
Tél. : 06 80 43 26 46  
contact@urbadocbadiane.fr

---

PRESCRIPTION DU PLU	22 septembre 2022
DEBAT SUR LE PADD	23 octobre 2024
ARRET DU PLU	9 avril 2025
ENQUETE PUBLIQUE	Du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025
APPROBATION DU PLU	11 février 2026

---



# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	2
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua .....	13
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ub .....	21
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Uep .....	29
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Us .....	35
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AU .....	41
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AUep .....	49
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE A .....	55
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE N ET NPV .....	63

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire communal.

### **Avertissement :**

Les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives citées dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU.

En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

## **ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L111-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme ;

### **Et s'il y a lieu :**

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différé, le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;
- Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- L'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les conditions de tiers vis-à-vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles
- Les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

## **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le règlement graphique délimite plusieurs zones :

### **Les zones urbaines :**

Zone Ua : zone urbaine correspondant au centre bourg ;

Zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires avec un assainissement collectif

Zone Uep : zone urbaine à vocation d'équipements publics ;

Zone Us : zone urbaine correspond à la SPA

### **Les zones à urbaniser :**

Zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat.

Zone AUep : zone à urbaniser vocation d'équipements publics

### **Les zones agricoles :**

Zone A : zone agricole ;

### **Les zones naturelles :**

Zone N : zone naturelle et forestière

Zone Npv : zone naturelle destinée au développement photovoltaïque

Le règlement graphique délimite également :

- Les emplacements réservés aux voies, liaisons douces, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les éléments ponctuels de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

- Les éléments à préserver pour motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie (article R425-31 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme est appréciée au niveau de chaque lot ou de chaque division, et non de l'ensemble du projet (article R151-21 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **ARTICLE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IMPACTEES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES**

Les occupations et utilisations du sol dans les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables.

Les occupations et utilisation du sol dans ces zones devront tenir compte du risque inondation.

#### **ARTICLE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ou s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## ARTICLE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

Intégrer les problématiques avancées dans le plan communal de sauvegarde (P.C.S.) ainsi que celles inhérentes à d'éventuels plans de prévention des risques (PPRI...), de plans particuliers d'intervention (PPI), de plans d'opérations internes (POI), de même que le fu de forêt et de culture, le transport de matières dangereuses lié au réseau routier et au réseau ferré.

## ARTICLE 11 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Les graphiques ci-dessous sont donnés à titre illustratif

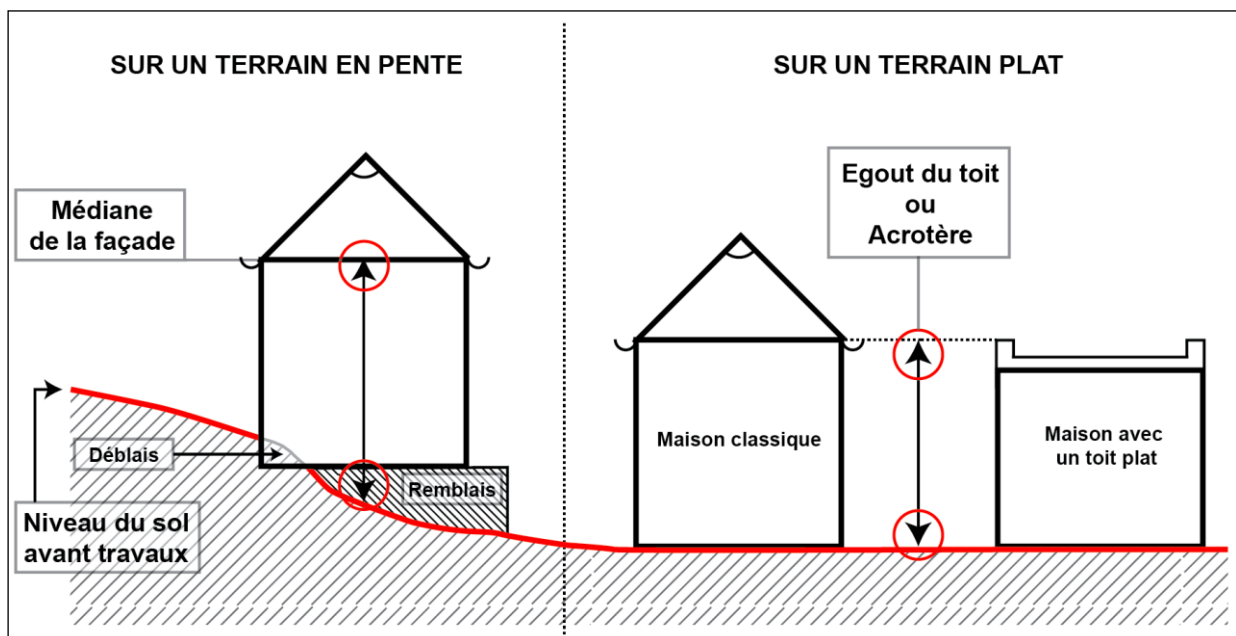
### ▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

#### Conditions de mesure

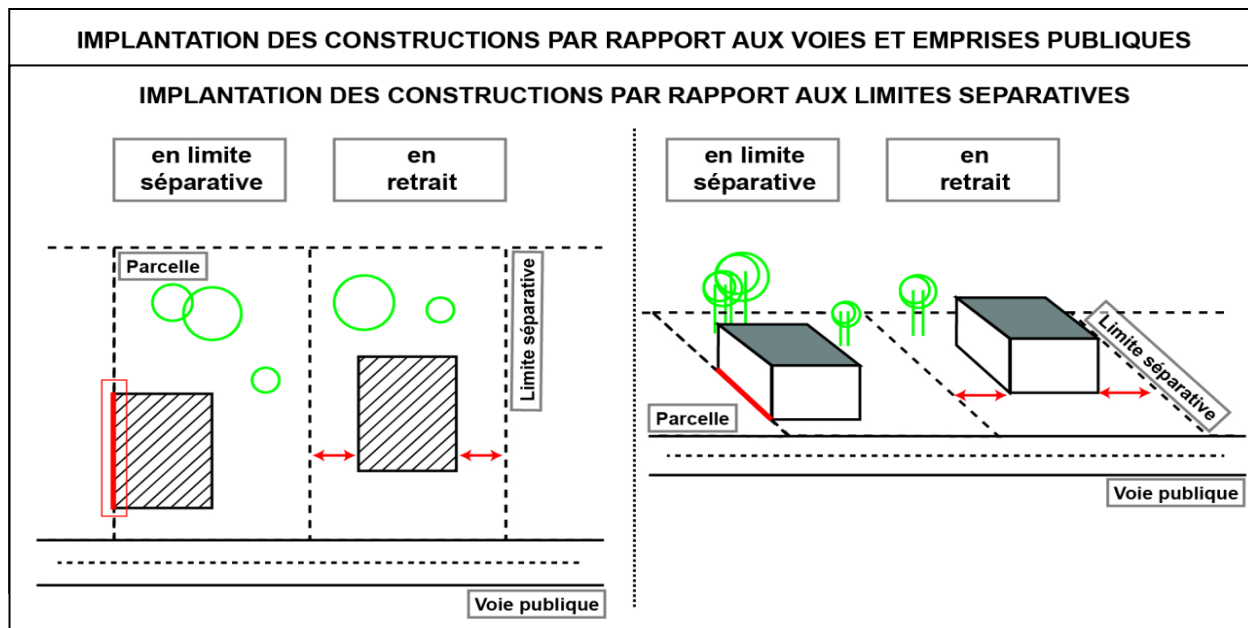
La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade principale, cf. schéma dans les dispositions générales).

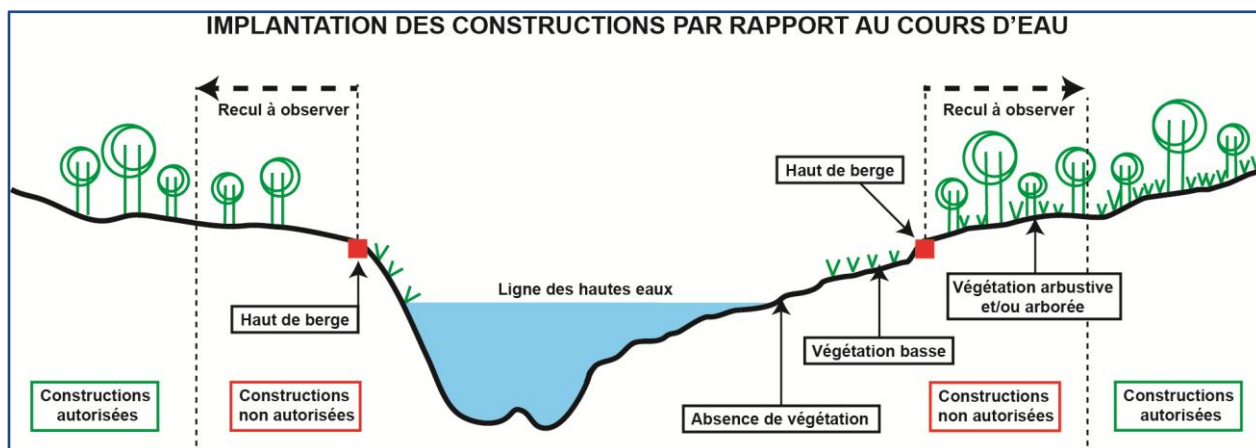


▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU



Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

**ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE**

Le document graphique du PLU identifie un zonage et des éléments du paysage supportant les continuités écologiques communales.

Ces éléments constituent la trame verte et bleue (TVB), qui répond aux dispositions découlant de la Loi portant engagement national pour l'environnement.

Cette identification vise à permettre la protection et la mise en valeur des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et ainsi permettre le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire.

Elle se décline à travers trois types de prescriptions opposables :

- Des prescriptions surfaciques (une ou des parcelles cadastrales) ;
- Des prescriptions linéaires (des haies ou alignements d'arbres) ;
- Des prescriptions ponctuelles (des arbres remarquables).

L'ensemble de ces éléments bénéficie des dispositions offertes par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour les espaces boisés (surfaciques, linéaires ou boisés), les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Les modalités d'application spécifique à chaque type de prescription sont détaillées ci-après.

#### Prescriptions relatives :

Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméable » pour la faune sauvage ;
- Interdiction des constructions ou aménagements susceptibles de fragmenter les haies, les bosquets, les mares et cours d'eau ;
- Interdiction des constructions ou aménagements susceptibles de détruire des bandes enherbées, corridors arborés et talus ;
- Interdiction des constructions ou aménagements qui ne respectent pas les distances minimales avec les éléments structurants de la trame verte et bleue : 10 mètres de part et d'autre des haies et des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation ;
- Végétalisation autour du bâti avec des essences variées et locales favorisant les continuités écologiques et l'intégration paysagère.

#### Prescriptions linéaires :

Les éléments linéaires identifiés sont protégés.

L'arrachage de haie doit être compensé par un linéaire au moins égal au linéaire détruit, replanté à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière.

#### Prescriptions ponctuelles :

Les éléments ponctuels identifiés sont protégés.

Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation d'un arbre.

Toute intervention sur un arbre protégé doit au préalable faire l'objet d'une déclaration en mairie.

### **ARTICLE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS OU PATRIMOINES REMARQUABLES**

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié en application de l'article L.151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

### **ARTICLE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES**































Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal sauf les ouvrages nécessaires à l'activité agricole et forestière.

### **ARTICLE 15 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEMOLITIONS**

En application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal instituant un permis de démolir dans l'ensemble des zones délimitées au Plan Local d'Urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

## ARTICLE 16 PRISE EN COMPTE DE LA PALETTE DE COULEUR

Pour préserver le bâti et harmoniser les constructions sur le territoire communal, la palette de couleur suivante met en avant les teintes présentes dans cet environnement et qui doivent être respectés.

Enduits prêts à l'emploi		Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	
					
T beige clair	T grège	sable roux 1	sable roux 1	ocre clair	ocre clair
					
T beige	T terre	sable roux 2	sable roux 2	ocre roux	ocre roux
					
T jaune	T paille	sable jaune	sable jaune	ocre jaune	ocre jaune
					
T ocre orangé	T ocre rose	sable rose et jaune	sable rose et jaune	ocre orangé	ocre orangé
					
T rouge brique	T rouge foncé	sable gris et jaune	sable gris et jaune	ocre rouge	ocre rouge

## ARTICLE 17 COMPRENDRE LE TABLEAU DES DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont les constructions destinées au stockage du matériel et à l'élevage des animaux. Également construction nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	Maisons individuelles, immeubles collectifs Résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie, résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile

<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de bien telles que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle	Hors restauration collective
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Hôtels,
	Autres hébergements touristiques	Constructions destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et	résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs

		dans les parcs résidentiels de loisirs.		
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.).	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au fonctionnement des services publics.	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.		
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras,	
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases	
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	Églises, mosquées, temples	
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination	Salles polyvalentes, maison de quartier, aires d'accueil des gens du voyage	
	<b>Autres activités des</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du	Construction automobile, construction

<b>secteurs secondaire ou tertiaire</b>		secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place	

## RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua

**Définition :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone Ua : zone urbaine correspondant au bourg.

# 1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R 151-27 et R 151-28 du CU)

### Rappel :

L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Lieux de culte	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X

	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

## 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

### Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés. ;
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités existantes.

## 1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

### Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.

## 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Volumétrie

#### 2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales ou la hauteur des immeubles mitoyens.

### Exception :

Cette règle s'applique différemment :

- dans le cas de la construction d'annexes des habitations. La construction sera de plain-pied. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

## **2.2. Implantation**

### **2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ;
- dans le prolongement du bâti existant.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

#### **Cette règle ne s'applique pas :**

- dans le cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue. Dans ce cas, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui devront respecter les principes d'implantation existants ou se conformer aux règles ci-dessus.
- pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini.

### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec une marge de recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions en R+1 doivent être édifiées avec une marge de recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment, ainsi que pour les annexes d'habitation.

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

## **2.3. Caractéristiques architecturales**

### **2.3.1. Généralités**

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

Les constructions doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation neuves ou existantes

#### **Les toitures :**

Les formes des toitures du bâtiment principal sont laissées au choix tout en respectant les prescriptions ci-dessous :

- toiture terrasse ;
- toiture pentes comprises entre 30 et 35 % réalisées en tuiles de type terre cuite de canal ou romane

Sont autorisés les châssis et procédés de captage solaire, les panneaux photovoltaïques.

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits.

#### **Les façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

#### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en respectant l'environnement naturel ou bâti.

Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur figurant dans les dispositions générales.

#### **Clôtures :**

Il reste de la responsabilité des acquéreurs de clôturer ou non leur parcelle.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'une réalisation de clôtures, elles doivent être constituées :

#### **Pour les limites avec l'espace public :**

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas excéder 2 mètres ;
- Les clôtures seront obligatoirement composées d'un muret ou d'un mur bahut de 0,60m à 2m maximum.
- Les murets ou les murs bahuts pourront être surmontés par un grillage, une clôture bois ou métallique ajourée.

#### **Pour les limites séparatives :**

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas excéder 2 mètres ;
- Dans le cas de la réalisation d'un muret ou d'un mur bahut, la hauteur sera comprise entre 0,60 m et 2m.
- Les murets ou les murs bahuts pourront être surmontés par un grillage, une clôture bois ou métallique ajourée.

#### **Les extensions et annexes :**

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront respecter les préinscriptions réglementaires de l'habitation principale.

Il est admis ci-dessus des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles d'implantation et de hauteur.

Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

### 2.3.3. Dispositions applicables aux rénovations

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

#### 2.3.4. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Tous les équipements techniques en façade et en toiture doivent être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

### **2.4. Stationnement**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, deux places de stationnement seront obligatoires, sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique à réaliser les places de stationnement prescrites, le pétitionnaire devra apporter la justification d'un stationnement sur un tiers terrain privé situé à moins de 300 mètres du projet de construction, sous condition d'une preuve que la (les) dite(s) place soit aménagée et strictement réservée aux besoins de l'opération.

Pour les autres destinations, la quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, nombre de clients etc.) au regard du projet concerné.

#### 2.4.1. Stationnement des vélos

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **3.1.1 Accès à la parcelle**

Dans le cas où le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

## 3.2. Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

### 3.2.3. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- auteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Les I.C.P.E. existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours suivants les caractéristiques réglementaires.

La définition des moyens matériels et des moyens en eau de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

### 3.2.5. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou posé en façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (DDTM-SAFEB-UFCB-2025-044) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

## RÈGLES RELATIVES A LA ZONE UB

**Définition :**

Les zones urbaines sont dites « zones U». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires.

# 1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R 151-27 et R 151-28 du CU)

### Rappel :

L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Lieux de culte	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

## 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

### Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs, le camping installés isolément hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

## 1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

### Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.

## 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Volumétrie

#### 2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

#### **Exception :**

Cette règle s'applique différemment :

- dans le cas de la construction d'annexes des habitations. La construction sera de plain-pied. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

## 2.2. Implantation

### 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

#### **Exceptions :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies ;
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui ne permettent pas la réalisation du projet ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol et à la topographie des lieux.

### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec une marge de recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions en R+1 doivent être édifiées avec une marge de recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment, ainsi que pour les annexes d'habitation.

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

## 2.3. Caractéristiques architecturales

### 2.3.1. Généralités

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

Les constructions doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation neuves ou existantes

#### **Les toitures :**

Les formes des toitures du bâtiment principal sont laissées au choix tout en respectant les prescriptions ci-dessous :

- toiture terrasse ;
- toiture pentes comprises entre 30 et 35 % réalisées en tuiles de type terre cuite de canal ou romane

Sont autorisés les châssis et procédés de captage solaire, les panneaux photovoltaïques.

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits.

Les installations de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées uniquement si elles répondent aux critères définis par le décret n° 2023-1750 du 29 décembre 2023 relatif aux installations photovoltaïques et par son arrêté d'application en vigueur.

Toute installation ne respectant pas ces dispositions est interdite dans les zones dédiées au photovoltaïque.

#### **Les façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

#### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en respectant l'environnement naturel ou bâti.

Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur figurant dans les dispositions générales.

#### **Clôtures :**

Il reste de la responsabilité des acquéreurs de clôturer ou non leur parcelle.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'une réalisation de clôtures, elles doivent être constituées :

#### **Pour les limites avec l'espace public :**

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement de 1.50 mètres minimum. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

#### **Pour les limites séparatives :**

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas excéder 2 mètres ;
- Dans le cas de la réalisation d'un muret ou d'un mur bahut, la hauteur maximale est fixée à 0,60 m. Les murets ou les murs bahuts pourront être surmontés par un grillage, une clôture bois ou métallique ajourée.

#### **Les extensions et annexes :**

A l'exception des abris de jardin, les annexes et les extensions devront respecter les préinscriptions réglementaires de l'habitation principale.

Les extensions doivent respecter les règles de composition de la construction principales.

Les façades à nu, en tôle aggloméré ou en plaque de ciment sont interdites.

Les annexes devront être implantées à 20 maximum de l'habitation principale.

### 2.3.3. Dispositions applicables aux rénovations

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

#### 2.3.4. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Tous les équipements techniques en façade et en toiture doivent être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

### **2.4. Stationnement**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, deux places de stationnement seront obligatoires, sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique à réaliser les places de stationnement prescrites, le pétitionnaire devra apporter la justification d'un stationnement sur un tiers terrain privé situé à moins de 300 mètres du projet de construction, sous condition d'une preuve que la (les) dite(s) place soit aménagée et strictement réservée aux besoins de l'opération.

Pour les autres destinations, la quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, nombre de clients etc.) au regard du projet concerné.

#### 2.4.1. Stationnement des vélos :

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **3.1.1 Accès à la parcelle**

Dans le cas où le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

#### **3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocedée à la collectivité.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

## 3.2. Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

### 3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé suivant le plan des eaux pluviales et devra être intégré au site (couleur, forme, volume).

### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Les I.C.P.E. existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours suivants les caractéristiques réglementaires.

La définition des moyens matériels et des moyens en eau de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

#### 3.2.5. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou posé en façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

#### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

## RÈGLES RELATIVES A LA ZONE UEP

### **Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone urbaine (Ue) est destinée à accueillir les équipements publics de la commune.

# 1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

### Rappel :

L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement			x
	Hébergement	x		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration			
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Lieux de culte		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

### **1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Sont interdits :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs, le camping installés isolément hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

### **1.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

#### **Sont autorisées :**

- Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer. Les dimensions des constructions devront être justifiées en fonction des besoins et au regard du projet concerné.
- L'extension et la création d'annexes des constructions existantes, quelle que soit leur destination.

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

### **2.2. Implantation**

#### **2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public de l'emprise des voiries existantes ou à créer.

#### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à au moins 3 mètres.

### **2.3. Caractéristiques architecturales**

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

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-

dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

#### **Les façades :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures, à l'issue d'un délai maximal de 5 ans à compter de la délivrance du permis de construire.

##### **2.3.1. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

#### **2.4. Stationnement**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

#### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### **3.1.1 Accès à la parcelle**

Dans le cas où le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### **3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

#### **3.2. Desserte par les réseaux**

##### **3.2.1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur.

Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés.

La création du système d'assainissement individuel sera implantée au plus haut sur le terrain. Son implantation ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et entraîner de pollution

(microstation dans un cuvelage étanche ou fosse toutes eaux avec dispositif de traitement, le tout avec des clapets anti-retour et tampons de regard de visite étanches, repérables, accessibles ; l'ensemble des tuyaux de ventilation doivent se situer au-dessus de la cote de référence).

### 3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé suivant le plan des eaux pluviales et devra être intégré au site (couleur, forme, volume).

### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Les I.C.P.E. existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours suivants les caractéristiques réglementaires.

La définition des moyens matériels et des moyens en eau de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

### 3.2.5. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou posé en façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

#### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

## RÈGLES RELATIVES A LA ZONE US

### **Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone Us : zone urbaine destinée à la SPA.

# 1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

### Rappel :

L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement			x
	Hébergement	x		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration			
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public			x
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

### 1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

### **Sont interdits :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs, le camping installés isolément hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

### **1.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

#### **Sont autorisées :**

- Les extensions, l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes ;
- La reconstruction ou le changement de destination (destination permise dans la zone) des constructions.
- Les logements à destination de la SPA sont admises sous réserve qu'ils soient nécessaires pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer. Les dimensions des constructions devront être justifiées en fonction des besoins et au regard du projet concerné.

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **2.1.1. Hauteur**

La hauteur des constructions doit être édifiée :

- Soit de plain-pied ;
- Soit en rez-de-chaussée avec étage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

### **2.2. Implantation**

#### **2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées à 5 minimum des voies existantes ou à créer.

#### **Exceptions :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies ;
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui ne permettent pas la réalisation du projet ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol et à la topographie des lieux.

### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec une marge de recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions en R+1 doivent être édifiées avec une marge de recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

### **2.3. Caractéristiques architecturales**

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

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

### **2.4. Stationnement**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **3.1.1 Accès à la parcelle**

Dans le cas où le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

#### **3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur.

Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés. La création du système d'assainissement individuel sera implantée au plus haut sur le terrain. Son implantation ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et entraîner de pollution (microstation dans un cuvelage étanche ou fosse toutes eaux avec dispositif de traitement, le tout avec des clapets anti-retour et tampons de regard de visite étanches, repérables, accessibles ; l'ensemble des tuyaux de ventilation doivent se situer au-dessus de la cote de référence).

### 3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé suivant le plan des eaux pluviales et devra être intégré au site (couleur, forme, volume).

### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Les I.C.P.E. existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours suivants les caractéristiques réglementaires.

La définition des moyens matériels et des moyens en eau de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

#### 3.2.5. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou posé en façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

#### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

## RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AU

### **Caractère de la zone :**

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Cette zone est destinée à accueillir les constructions à vocation d'habitat et/ou activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle.

# 1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R 151-27 et R 151-28 du CU)

### Rappel :

L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement		x	
	Hébergement		x	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Cinéma			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			x

## **1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

### **Sont interdits :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

## **1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés :**

- L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle ;
  - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle ;
  - Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle ;
  - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle ;
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle ;
  - Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle ;
  - Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle ;
  - Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'urbanisation de cette zone devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du PLU).

## **1.4. Dispositions relatives aux logements sociaux**

La réalisation d'au moins 5 logements locatifs sociaux est attendue sur le secteur de la zone AU situé à proximité de la salle des fêtes.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment en matière de production de logements locatifs sociaux.

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **2.1.1. Hauteur**

La hauteur des constructions doit être édifiée :

- Soit de plain-pied ;
- Soit en rez-de-chaussée avec étage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

**Exception :**

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ; dans ce cas la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec l'environnement existant ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

## **2.2. Implantation**

### **2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres du domaine public des voiries existantes ou à créer.

**Exceptions :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies ;
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui ne permettent pas la réalisation du projet ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol et à la topographie des lieux.

### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec une marge de recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions en R+1 doivent être édifiées avec une marge de recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

## **2.3. Caractéristiques architecturales**

### **2.3.1. Généralités**

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

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation neuves ou existantes

#### **Les toitures :**

Les formes des toitures du bâtiment principal sont laissées au choix tout en respectant les prescriptions ci-dessous :

- toiture terrasse ;
- toiture pentes comprises entre 30 et 35 % réalisées en tuiles de type terre cuite de canal ou romane

Sont autorisés les châssis et procédés de captage solaire, les panneaux photovoltaïques.

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits.

Les installations de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées uniquement si elles répondent aux critères définis par le décret n° 2023-1750 du 29 décembre 2023 relatif aux installations photovoltaïques et par son arrêté d'application en vigueur.

Toute installation ne respectant pas ces dispositions est interdite dans les zones dédiées au photovoltaïque.

#### **Les façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

#### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en respectant l'environnement naturel ou bâti.

Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur figurant dans les dispositions générales.

#### **Clôtures :**

Il reste de la responsabilité des acquéreurs de clôturer ou non leur parcelle.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'une réalisation de clôtures, elles doivent être constituées :

#### **Pour les limites avec l'espace public :**

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement de 1.50 mètres minimum. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

#### **Pour les limites séparatives :**

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas excéder 2 mètres ;
- Dans le cas de la réalisation d'un muret ou d'un mur bahut, la hauteur maximale est fixée à 0,60 m. Les murets ou les murs bahuts pourront être surmontés par un grillage, une clôture bois ou métallique ajourée.

#### **Les extensions et annexes :**

A l'exception des abris de jardin, les annexes et les extensions devront respecter les préinscriptions réglementaires de l'habitation principale.

Les extensions doivent respecter les règles de composition de la construction principales.

Les façades à nu, en tôle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

Les annexes devront être implantées à 20 maximum de l'habitation principale.

### 2.3.3. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture doivent être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

## **2.4. Stationnement**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, deux places de stationnement seront obligatoires, sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique à réaliser les places de stationnement prescrites, le pétitionnaire devra apporter la justification d'un stationnement sur un tiers terrain privé situé à moins de 300 mètres du projet de construction, sous condition d'une preuve que la (les) dite(s) place soit aménagée et strictement réservée aux besoins de l'opération.

Pour les autres destinations, la quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, nombre de clients etc.) au regard du projet concerné.

### **Stationnement des vélos :**

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **3.1.1 Accès à la parcelle**

Dans le cas où le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

### **3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur.

Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés. La création du système d'assainissement individuel sera implantée au plus haut sur le terrain. Son implantation ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et entraîner de pollution (microstation dans un cuvelage étanche ou fosse toutes eaux avec dispositif de traitement, le tout avec des clapets anti-retour et tampons de regard de visite étanches, repérables, accessibles ; l'ensemble des tuyaux de ventilation doivent se situer au-dessus de la cote de référence).

### 3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé suivant le plan des eaux pluviales et devra être intégré au site (couleur, forme, volume).

### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Les I.C.P.E. existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours suivants les caractéristiques réglementaires.

La définition des moyens matériels et des moyens en eau de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

### 3.2.5. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou posé en façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

## RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AUPEP

### **Caractère de la zone :**

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Cette zone est destinée à accueillir les équipements publics de la commune.

# 1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

### Rappel :

L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement	x		
	Hébergement	x		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration			
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Lieux de culte		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

### **1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Sont interdits :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs, le camping installés isolément hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

### **1.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

L'urbanisation de cette zone devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du PLU).

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales

### **2.2. Implantation**

#### **2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public de l'emprise des voiries existantes ou à créer.

#### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à au moins 3 mètres.

### **2.3. Caractéristiques architecturales**

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

Les constructions doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

**Les façades :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

2.3.1. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

**2.4. Stationnement**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

**3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.1.1 Accès à la parcelle**

Dans le cas où le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

**3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

**3.2. Desserte par les réseaux**

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur.

Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés.

La création du système d'assainissement individuel sera implantée au plus haut sur le terrain.

Son implantation ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et entraîner de pollution (microstation dans un cuvelage étanche ou fosse toutes eaux avec dispositif de traitement, le tout avec des clapets anti-retour et tampons de regard de visite étanches, réparables, accessibles ; l'ensemble des tuyaux de ventilation doivent se situer au-dessus de la cote de référence).

### 3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé suivant le plan des eaux pluviales et devra être intégré au site (couleur, forme, volume).

### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Les I.C.P.E. existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours suivants les caractéristiques réglementaires.

La définition des moyens matériels et des moyens en eau de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

### 3.2.5. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou posé en façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

## RÈGLES RELATIVES A LA ZONE A

### **Caractère de la zone A :**

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

# 1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

### Rappel :

L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
<b>Habitation</b>	Logement			x
	Hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

## 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

### Zone A :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles.

## 1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

### Sont admis :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Les extensions des constructions existantes :

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et créée à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup>.

Les extensions des constructions ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.

### Les constructions annexes nécessaires à l'habitation principale :

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et/ou à créer ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup>.

Les changements de destination des bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Volumétrie

#### 2.1.1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

La hauteur de l'annexe doit être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

Cette hauteur est portée à 10 mètres pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

## 2.2. Implantation

### 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m minimum de l'axe de routes départementales ;
- 10 m minimum de l'axe des autres voies et chemins ruraux.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celle énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses doivent respecter les règles de recul définies par la réglementation en vigueur vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser.

#### **Règle d'implantation des annexes par rapport aux habitations :**

Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

#### **Règle d'implantation des constructions agricoles par rapport aux bâtiments remarquables**

Les constructions à usage agricole seront implantées à une distance de minimum 150 m des éléments remarquables identifiés et repérés sur le règlement graphique.

## 2.3. Caractéristiques architecturales

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

Les constructions doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

### 2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

Ces derniers doivent être recouverts d'un enduit conformément à la palette de couleurs.

Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures à usage agricole sont limitées à 2,50 mètres.

### 2.3.2. Les dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation neuves ou existantes

#### **Les toitures :**

Les formes des toitures du bâtiment principal sont laissées au choix tout en respectant les prescriptions ci-dessous :

- toiture terrasse ;
- toiture pentes comprises entre 30 et 35 % réalisées en tuiles de type terre cuite de canal ou romane

Sont autorisés les châssis et procédés de captage solaire, les panneaux photovoltaïques.

Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

#### **Les façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

#### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en respectant l'environnement naturel ou bâti.

Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur figurant dans les dispositions générales.

#### **Clôtures :**

Le portail fait partie de la clôture. Il doit y être intégré par la teinte, la forme et le matériau. Portail et clôture doivent être indissociables.

Un portail en rupture avec sa clôture, rompt l'harmonie. De même, un portail isolé, sans clôture, n'a pas de sens.

Il reste de la responsabilité des acquéreurs de clôturer ou non leur parcelle.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'une réalisation de clôtures, elles doivent être constituées :

#### **Pour les limites avec l'espace public :**

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement de 1.50 mètres minimum. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

#### **Pour les limites séparatives :**

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas excéder 2 mètres ;
- Dans le cas de la réalisation d'un muret ou d'un mur bahut, la hauteur maximale est fixée à 0,60 m. Les murets ou les murs bahuts pourront être surmontés par un grillage, une clôture bois ou métallique ajourée.

#### **Les extensions et annexes :**

A l'exception des abris de jardin, les annexes et les extensions devront respecter les préinscriptions réglementaires de l'habitation principale.

Les façades à nu, en tôle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

Les annexes devront être implantées à 20 maximum de l'habitation principale.

La surface cumulée des annexes nouvelles ne doit pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 30% de l'emprise au sol et de la surface de plancher.

## **2.4. Stationnement**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

## **2.5. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **3.1.1 Accès à la parcelle**

Dans le cas où le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur.

Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés. La création du système d'assainissement individuel sera implantée au plus haut sur le terrain. Son implantation ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et entraîner de pollution (microstation dans un cuvelage étanche ou fosse toutes eaux avec dispositif de traitement, le tout avec des clapets anti-retour et tampons de regard de visite étanches, repérables, accessibles ; l'ensemble des tuyaux de ventilation doivent se situer au-dessus de la cote de référence).

#### **3.2.3. Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé suivant le plan des eaux pluviales et devra être intégré au site (couleur, forme, volume).

Des prescriptions sont applicables dans les périmètres de protections des éléments patrimoniaux.

#### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Les I.C.P.E. existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours suivants les caractéristiques réglementaires.

La définition des moyens matériels et des moyens en eau de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

#### 3.2.5. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou posé en façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

## RÈGLES RELATIVES A LA ZONE N ET NPV

### Caractère de la zone N :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, 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.

La zone Npv est destinée au développement photovoltaïque.

# 1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

### Rappel :

L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
<b>Habitation</b>	Logement	x		
	Hébergement	x		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

## 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

### Zone N :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

## 1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

### Zone N :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Les extensions des constructions existantes :

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et créée à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup>.

Les extensions des constructions ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.

### Les constructions annexes nécessaires à l'habitation principale :

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et/ou à créer ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup>.

Une partie de la zone N est impactée par le risque inondation.

L'urbanisation de cette zone devra prendre en compte le risque inondation.

### Zone Npv :

Seules les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au développement photovoltaïques sont admises.

Les installations de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées uniquement si elles répondent aux critères définis par le décret n° 2023-1750 du 29 décembre 2023 relatif aux installations photovoltaïques et par son arrêté d'application en vigueur.

Toute installation ne respectant pas ces dispositions est interdite dans les zones dédiées au photovoltaïque.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Volumétrie

#### 2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

Il n'y a pas de hauteur maximale pour les constructions relatives aux sous destinations « exploitations agricoles et forestières ».

## **Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

### **2.2. Implantation**

#### **2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m minimum de l'axe de routes départementales ;
- 10 m minimum de l'axe des autres voies.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celle énoncées ci-dessus, doivent être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

#### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les règles de recul définies par la réglementation en vigueur vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser.

### **2.3. Caractéristiques architecturales**

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

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

#### **2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers**

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

### **2.4. Stationnement**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

### **2.5. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural. Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

#### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### **3.1.1 Accès à la parcelle**

Dans le cas où le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

##### **3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

#### **3.2. Desserte par les réseaux**

##### **3.2.1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur.

Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés. La création du système d'assainissement individuel sera implantée au plus haut sur le terrain. Son implantation ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et entraîner de pollution (microstation dans un cuvelage étanche ou fosse toutes eaux avec dispositif de traitement, le tout avec des clapets anti-retour et tampons de regard de visite étanches, repérables, accessibles ; l'ensemble des tuyaux de ventilation doivent se situer au-dessus de la cote de référence).

##### **3.2.3. Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé suivant le plan des eaux pluviales et devra être intégré au site (couleur, forme, volume). Des prescriptions sont applicables dans les périmètres de protections des éléments patrimoniaux.

##### **3.2.4. Défense contre l'incendie**

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Les I.C.P.E. existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours suivants les caractéristiques réglementaires.

La définition des moyens matériels et des moyens en eau de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

### 3.2.5. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou posé en façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.