

COMMUNE DE VILLASAVARY

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture
---------------------	-------------------------

UrbaDoc Badiane

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

Sire Conseil

Chef de projet : Thomas SIRE
227, route de Grenade
31700 BLAGNAC
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

PRESCRIPTION DU PLU	19 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	15 mai 2023
ARRET DU PLU	03 juillet 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE	Du 10 février 2025 au 13 mars 2025
APPROBATION DU PLU	12 juin 2025

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	4
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES.....	5
ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	5
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	5
ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS.....	5
ARTICLE 8 RAPPELS GENERAUX	5
ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE	5
ARTICLE 10 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES	6
ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGES.....	7
ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS OU PATRIMOINES REMARQUABLES	8
ARTICLE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES.....	8
ARTICLE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEMOLITIONS	8
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua	9
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ub	17
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ue	25
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE UL	31
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ux.....	36
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AU	42
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE 2AUx	49
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE 2AU	50
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE A - Am – Ap - At.....	51
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE N - NL.....	59

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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 R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan.

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant 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 ;

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 : noyau historique.

Zone Ub : secteur d'extensions pavillonnaires en continuité du bourg.

Zone Ue : zone urbaine d'équipements.

Zone UL : zone urbaine de loisirs.

Zone Ux : zone à vocation d'activités artisanale, industrielle et commerciale

Les zones à urbaniser :

Zone AUa : zone à urbaniser en priorité.

Zone AUb : zone à urbaniser en deuxième position.

Zone 2AU : zone à urbaniser fermée.

Zone 2AUx : zone à urbaniser fermée à vocation d'activités artisanale, industrielle et commerciale.

Les zones agricoles :

Zone A : zone agricole.

Zone Am : STECAL destiné à la zone de méthanisation.

Zone Ap : zone agricole protégée à vocation paysagère.

Zone At : STECAL à vocation touristique dans le domaine du Pinchinier.

Les zones naturelles :

Zone N : zone naturelle et forestière.

Zone NL : zone naturelle de loisirs.

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.

Les bâtiments pouvant changer de destination

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 ou pour les extensions de ces bâtiments.

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 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

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées au niveau de chaque lot ou de chaque division.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli 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, sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, 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 RAPPELS GENERAUX

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, 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.

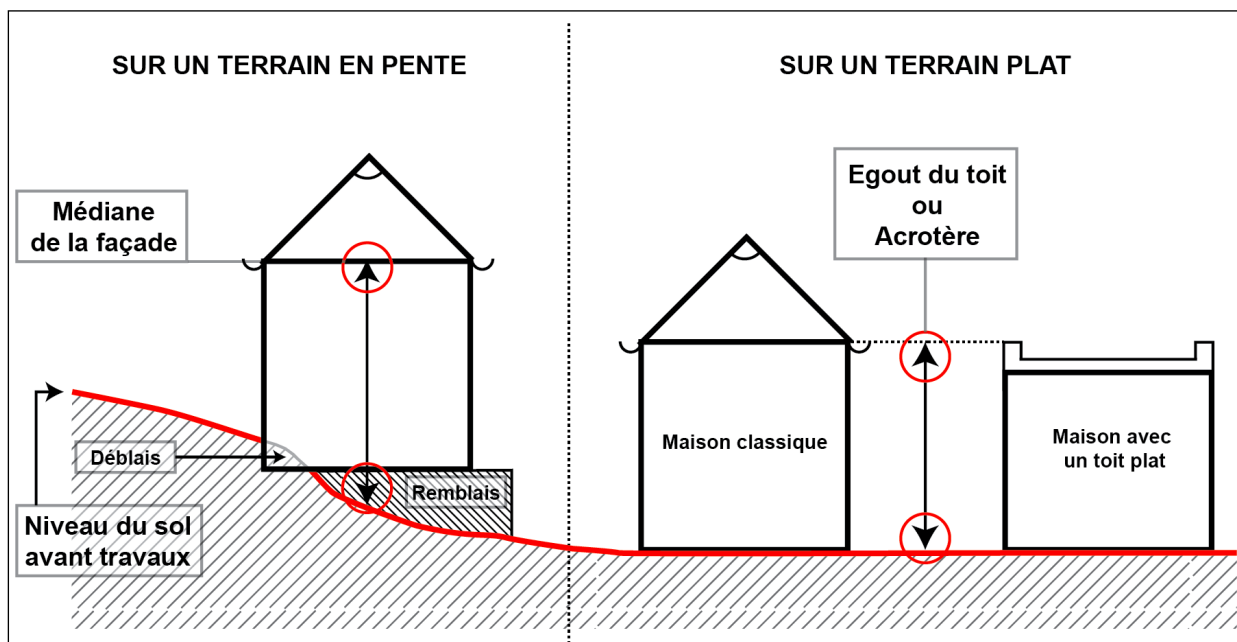
ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol doivent respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Les contraintes annexées au plan pourront faire l'objet de prescription conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



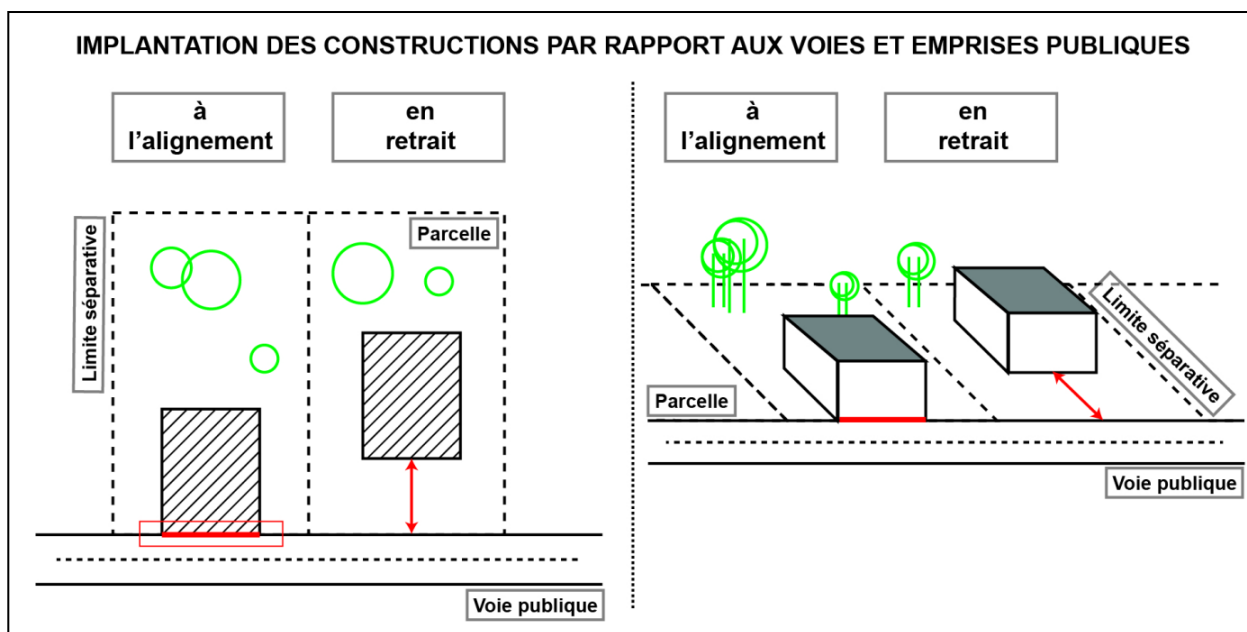
Conditions de calcul de la hauteur :

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

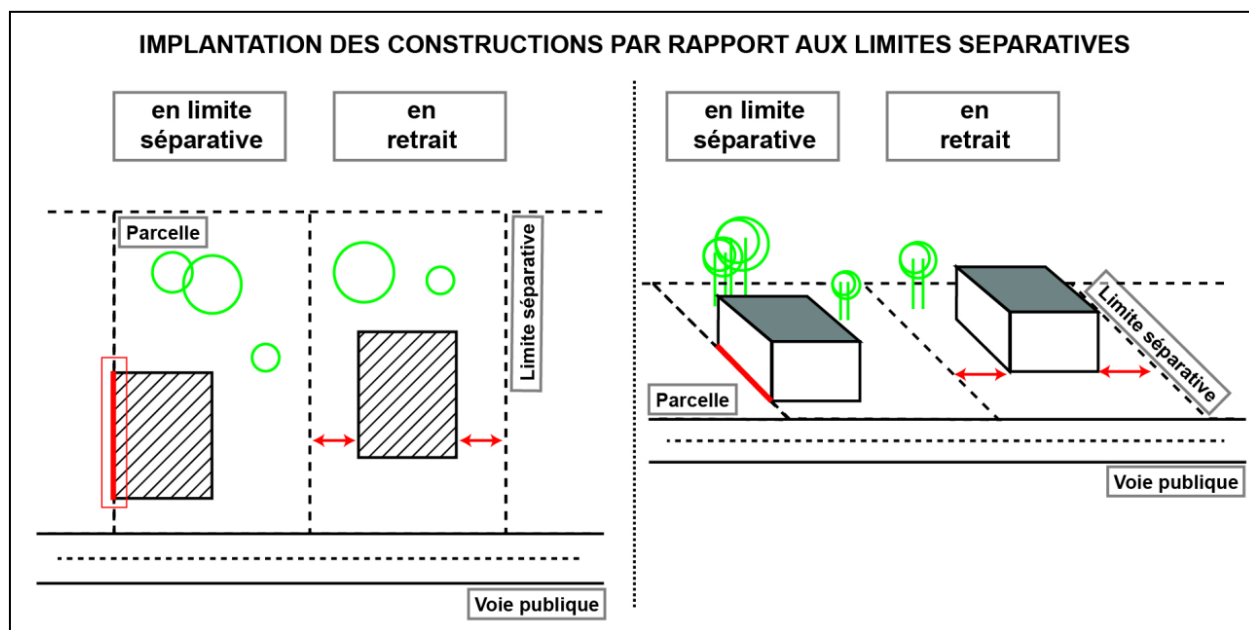
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

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).

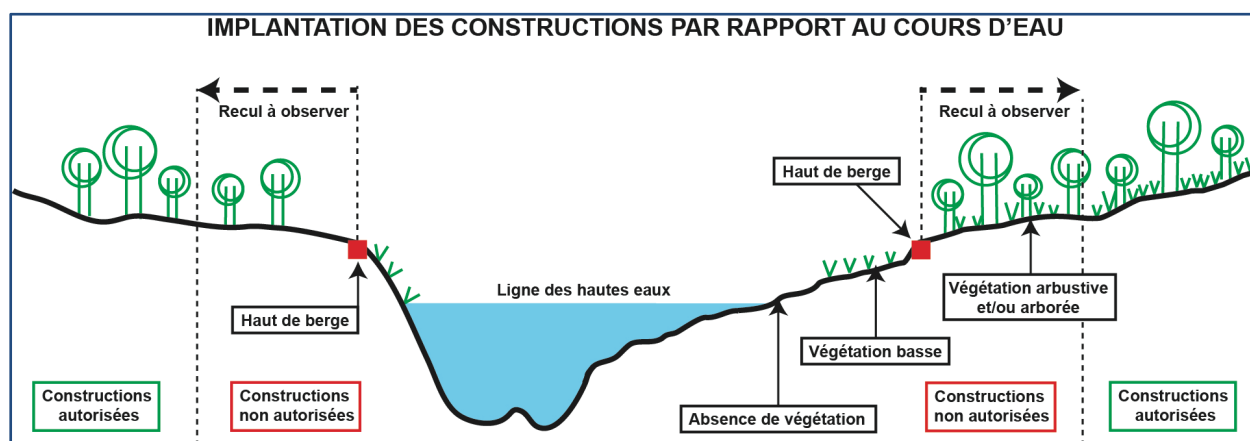
▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



▪ 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 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGES

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 surfaciques

Toutes les constructions sont interdites au sein de la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques liés et nécessaires à l'irrigation et à l'exception des ouvrages et installations liés à une raison impérative d'intérêt public majeur.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques (tels que les murs en béton, parpaings, claustras bois ou composites, brises-vues en natte tressée ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide...) que sur la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

Prescriptions linéaires

Les éléments linéaires identifiés sont protégés. Les arrachages de haies ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante.

En l'absence d'alternative moins impactante, l'arrachage de haie doit être compensé par un linéaire supérieur au linéaire détruit, replanté à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière.

Prescriptions ponctuelles

Les éléments ponctuels identifiés sont protégés. La suppression d'un arbre remarquable ne peut être justifiée qu'en raison d'un état phytosanitaire exposant les populations locales à un risque de chute de branche et en l'absence de solution technique alternative.

Toute intervention sur un arbre remarquable doit être précédée d'une expertise visant à déterminer la présence/absence d'individus d'espèces protégées.

Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation d'un ou deux arbres d'essence équivalente.

ARTICLE 12 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 13 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 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEMOLITIONS

Les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

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 centre 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.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	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
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	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, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs.
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
L'ouverture de carrière.
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

Sont autorisés sous conditions particulières :

L'artisanat et les commerces 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

Règle :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- soit la hauteur du bâtiment avoisinant ;
- soit la hauteur du bâtiment le plus élevé sis sur un terrain limitrophe ayant une façade sur la même voie ;
- soit 7 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.

Exception :

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre défini ;
- dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;

- pour les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ne respectant pas cette règle ;
- 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 pour tous les niveaux à l'alignement des voies. Toutefois, lorsqu'une construction implantée sur une parcelle limitrophe est en recul par rapport au même alignement, le bâtiment nouveau pourra être reculé jusqu'à cette limite d'implantation.

En bordure de la rue des Anciens Fossés, de la rue du Dr P. Combes, de la rue Trivalle et des voies créées dans les opération d'ensemble, les constructions pourront être implantées à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées).

Dans le cas de terrains ayant une façade opposée sur deux rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une de ces voies uniquement.

Des implantations différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics ;
- pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou d'une construction créée en premier rang et objet du même permis de construire.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

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

Exceptions :

Des implantations autres que celles énoncées ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Elles 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

Les toitures – couvertures :

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 30%.

Elles seront de type tuiles canal ou similaires de terre cuite, posées à courant et à couvert.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non "vieillies"

Les couvertures mouchetées sont interdites.

Les corniches anciennes seront restaurées.

Les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible.

Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles.

Dans les constructions existantes, les débords en saillant bois seront conservés.

Ils ne seront pas diminués.

En cas de réfection ou de construction nouvelle, ils seront restitués dans leur longueur d'origine ou être d'une longueur comprise entre 40 et 60 cm.

Les saillants en bois seront constitués de chevrons porte tuiles.

Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont interdits.

Les murs et parements :

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées, même lorsqu'elles sont partielles.

Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, corniches, entablements...) sera maintenu en place et restauré.

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur forme et proportions initiales.

Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes.

Dans le cas de constructions nouvelles, les baies des fenêtres seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique.

Les façades seront enduites. Elles seront dans les tons similaires à ceux du nuancier « enduits » consultable en mairie.

Les aménagements de façades commerciales seront de préférence contenus dans les ouvertures des baies anciennes et en retrait du nu de la façade, sauf pour les ouvertures plaquées en bois.

Les menuiseries :

Les menuiseries anciennes de qualités (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres...) et leur serrurerie de qualité seront de préférence conservées.

Les menuiseries nouvelles seront en bois, à deux vantaux ouvrants à la française.

Elles seront peintes selon les teintes du nuancier consultable en mairie.

Les menuiseries, volets et contrevents en PVC, les volets roulants sont interdits.

Les clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique pourront être constituées :

- soit d'un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille à barreaudage droit non torsadé.

En bordure de la rue des Anciens Fossés, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage.

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,70 mètre.

Dans le cas de mur de soutènement, la hauteur de la clôture est mesurée à compter du point haut du terrain naturel au droit du mur de soutènement.

Les extensions et annexes :

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales.

2.3.3. Les dispositions applicables aux bâtiments 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.

Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration doivent conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

2.3.4. Les mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

La pose d'équipements techniques, tels que paraboles, appareils de climatisations ou autres, est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public ou soumise à l'obligation de mesures d'accompagnement ou d'intégration.

2.3.5. 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. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Ces équipements doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, une partie de la surface du terrain doit être traitée en jardin planté et gazonné.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être en espaces verts respectant le modelage initial du site.

Si des arbres sont déjà existants sur les parcelles, ils devront être dans la mesure du possible conservés sauf s'ils se trouvent dans l'emprise des futures constructions.

2.5. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies privées.

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.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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 s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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.

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainantes, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

En cas de rejet au milieu récepteur, un limiteur de débit doit être installé."

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 pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

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 m³/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 %.

3.2.5. 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.

3.2.6. Réseaux divers

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

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.

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.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	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
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	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.
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
L'ouverture de carrière.
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

Sont autorisés sous conditions particulières :

L'artisanat et commerces de détail 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 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 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

Règle :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions pourra excéder 7 mètres lorsque les normes et recommandations techniques conduisent à un dépassement.

Exception :

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre défini ;
- dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;

- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ne respectant pas cette règle ;
- 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 une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

Cette distance est portée à 6 mètres minimum en bordures des voies : rue de l'Egalité, rue Trivalle, rue Louis Ournac et rue du Barry.

Des implantations et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à 4 mètres mesurés à compter de l'alignement pourront être réalisés sans tenir compte des règles ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics.

En bordure des voies internes, des opérations de lotissement et d'ensemble d'habitation, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement à condition que :

- elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération ;
- elles soient mentionnées à l'autorisation administrative du groupe d'habitation ou du lotissement ;

Il n'est pas fixé de règle de recul pour les piscines.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle pourra être implantée :

- à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres ;
- sur la limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres, et que la longueur de la construction mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 7 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées sur une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, pourront être réalisés soit selon les dispositions ci-dessus, soit sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les piscines non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à deux mètres.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Elles 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 neuves

Les toitures :

La couverture des constructions sera de type tuile canal ou romane. Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Vérandas et autres constructions :

Des dispositions différentes pourront être admises sous réserve du respect des dispositions ci-dessus

Les clôtures :

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètre.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur de 0,80 mètre en façade et sur les limites séparatives. Ils devront être enduits.

Les portails seront, de préférence implantés sur une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

Les extensions et annexes :

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales.

2.3.3. Les dispositions applicables aux bâtiments 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.

Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration doivent conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

2.3.4. Les mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

La pose d'équipements techniques, tels que paraboles, appareils de climatisations ou autres, est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public ou soumise à l'obligation de mesures d'accompagnement ou d'intégration.

2.3.5. 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. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

2.4. Espaces non bâtis

Dans les lotissements de plus de 0,5 ha, 5% au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être aménagés.

La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors assimilée aux espaces collectifs accessibles.

En cas d'impossibilité justifiée de préservation intégrale (nombre d'accès d'automobile et piétons, de traversées de réseaux...), les éléments supprimés devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

2.5. Stationnement

Habitations :

Le nombre d'emplacements de stationnement exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération et dès le premier m² de chaque tranche :

Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe ci-dessus :

- pour les 30 premiers m² de surface de plancher créés : 0 emplacement ;
- pour la tranche comprise entre 31 et 70 m² de surface de planche créés : 1 emplacement ;
- pour la tranche comprise entre 70 et 140 m² de surface de planche créés : 1 emplacement ;
- pour la tranche supérieure à 70 m² de surface de planche créés au-delà de 140 m² : 2 emplacements ;
- dans les lotissements à usage d'habitation, il est exigé en sus sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.

Commerces :

1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Bureaux et services :

1 place par 40 m² de 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

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès. Le nombre des accès sur une même voie pourra être limité.

Il n'est admis par unité foncière qu'un accès sur la RD 623.

Il n'est pas admis d'accès sur le chemin dit de Fanjeaux à Villasavary.

Voirie nouvelle :

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les voies en impasse desservant plus de 4 logements ou 4 lots devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

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 s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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.

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainantes, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

En cas de rejet au milieu récepteur, un limiteur de débit doit être installé."

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 pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

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 m³/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 %.

3.2.5. 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.

3.2.6. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ue

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.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	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		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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		
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	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 nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone.

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

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. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Règle :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres conformément à la règle de hauteur définie 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 3 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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Elles 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 façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles, apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont admis :

- matériaux revêtus d'un enduit ;
- bardages métalliques ;
- bardages fibres de ciment ;
- verre.

Les teintes dominantes (c'est-à-dire recouvrant plus de 50% de la surface cumulée des façades autres que le verre) seront le beige, l'acier, le vert.

Toitures :

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuile ou en acier de teinte sombre ou de même teinte que la façade si celle-ci est réalisée en acier ou du même matériau que la façade.

Les acrotères éventuels seront réalisés sur la longueur de toutes les façades.

La couverture pourra alors être réalisée dans un matériau différent de ceux énoncés ci-dessus.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des ouvrages et équipements techniques tels que transformateurs...

Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

Clôtures sur rue :

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées :

- soit d'une grille à panneaux rigides de couleur verte, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètres de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres ;
- soit d'un muret enduit dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m de hauteur. Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2 mètres.

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de la clôture sur rue soit d'un grillage de teinte verte sur poteaux ou fer à T de même teinte, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètre de hauteur au maximum.

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

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. Néanmoins, 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 ou privées.

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.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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 de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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.

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainantes, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

En cas de rejet au milieu récepteur, un limiteur de débit doit être installé."

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 pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

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 m³/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 %.

3.2.5. 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.

3.2.6. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE UL

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 (UL) est destinée à accueillir les équipements de loisirs 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.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	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		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			
	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		
	Équipements sportifs		x	
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	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 nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone ;
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

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les logements de gardiennage pour assurer la surveillance des équipements existants.
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du terrain de camping et caravanning.
Les aires de jeux.
Les aires de camping-car et installations nécessaires à leur fonctionnement.
Une partie de la zone UL est soumise au risque inondation.
Les occupations et utilisations du sol devront tenir compte du risque inondation.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

Règle :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.
Un dépassement de la hauteur de construction est admis lorsque les recommandations techniques l'exigent.

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 :

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
Elles 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 constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

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.

2.4. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

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.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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 de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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.

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainantes, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

En cas de rejet au milieu récepteur, un limiteur de débit doit être installé."

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 pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

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 m³/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 %.

3.2.5. 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.

3.2.6. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ux

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 Ux : zone urbaine à vocation d'activités.

Cette zone est destinée à accueillir les activités artisanales, industrielles et commerciales de la commune.

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

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.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	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		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	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 nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
Les terrains aménagés de camping, caravanning 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.

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

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.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Règle :

La hauteur des constructions n'excédera pas 10 mètres.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Implantation

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

Les constructions seront implantées à :

- au minimum 10 mètres de l'emprise des routes départementales.

Pour les voies communales existantes et à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit, avec un recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique de la voie.

Des constructions différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et/ou ne nuisent pas à la sécurité et/ou à l'exécution de travaux publics.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

2.3. Caractéristiques architecturales

Cas général :

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Elles 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.

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses et agglomérées.

Les matériaux ne seront ni brillants ni réfléchissants à la lumière.

Les matériaux type aggloméré à nu, contre-plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade seront proscrits.

Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ainsi qu'à la climatisation ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère.

Toitures :

Les couvertures en matériaux telle que le fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

Clôtures, portails et portillons :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut, grillagé ou végétalisé.

2.4. Espaces non bâtis

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

Les aires de stationnement ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, seront réalisées en dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des « poids lourds » : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrés à l'entreprise, etc.

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.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui est appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

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

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les accès donnant sur les voies départementales doivent être regroupés au maximum.

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 de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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.

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainantes, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

En cas de rejet au milieu récepteur, un limiteur de débit doit être installé."

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 pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

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 m³/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 %.

3.2.5. 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.

3.2.6. Réseaux divers

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

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 SOLS

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.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	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
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	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 nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les terrains aménagés de camping, caravanning, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs.

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.

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

Sont autorisées 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 occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier du PLU).

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- la zone AUa à urbaniser en priorité ;
- la zone AUb à urbaniser lorsque 70 % de la zone AUa bénéficient de permis de construire purgés de tout recours.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Règle :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance :

- de l'alignement de la RD 623 au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, pourront être implantées à l'alignement les façades sous sablière des annexes à condition que leur longueur à l'alignement n'excède pas 15 mètres, et que la hauteur mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façades n'excède pas 2,5 mètres.

- de l'alignement de l'avenue du Dr Combes au moins égale à 5 mètres

- de l'alignement des autres voies communales au moins égale à 5 mètres

Exceptions :

Il n'est pas fixé de marge de recul pour les constructions édifiées en bordure des voies internes des opérations d'aménagement sauf pour les entrées de garage qui devront être implantées à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) de la voie d'accès au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de limite de recul pour les piscines ; elles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction nouvelle à usage d'habitat devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les annexes à l'habitation dont la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite n'excède pas 3,5 mètres, à condition que la longueur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 7 mètres.

Les piscines non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à 2 mètres.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Elles 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 neuves

Les toitures :

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les clôtures

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètre.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur maximum de 0,80 mètre en façade et sur les limites séparatives.

En bordure de la RD 623, ils ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre. Ils devront être enduits.

En bordure de l'avenue du Dr Combes, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage sur fer à T sans mur bahut.

Les murs de soutènement ne pourront excéder une hauteur de 1 mètre mesuré à compter du pied du talus à l'alignement.

Sont interdits les soutènements par enrochement sur voie.

Les portails seront, de préférence, implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les extensions et annexes :

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales.

2.3.3. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

En cas de visibilité depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

2.3.4. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La pose d'équipements techniques, tels que appareils de climatisations ou autres, est soumise à l'obligation de mesures d'accompagnement ou d'intégration sur les façades visibles depuis l'espace public (habillage).

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales. Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés.

La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

2.5. Stationnement

2.5.1. Stationnement automobile

Habitations :

Le nombre d'emplacements de stationnement exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération et dès le premier m² de chaque tranche :

Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe ci-dessus :

- pour les 30 premiers m² de surface de plancher créés : 0 emplacement
- pour la tranche comprise entre 31 et 70 m² de surface de planche créés : 1 emplacement
- pour la tranche comprise entre 70 et 140 m² de surface de planche créés : 1 emplacement
- pour la tranche supérieure à 70 m² de surface de planche créés au-delà de 140 m² : 2 emplacements
- dans les lotissements à usage d'habitation, il est exigé en sus sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.

Commerces :

1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Équipement hôtelier et de restauration :

Une place par chambre. Une place par 10 m² de salle de restaurant.

Bureaux et services :

1 place par 40 m² de 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.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui est appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les accès donnant sur les voies départementales doivent être regroupés au maximum.

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 de caractéristiques suffisantes

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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.

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainantes, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

En cas de rejet au milieu récepteur, un limiteur de débit doit être installé."

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 pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

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 m³/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 %.

3.2.5. 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.

3.2.6. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE 2AUx

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser à vocation économique sont dites " zones 2AUx " fermées. 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 à vocation artisanale, industrielle et commerciale n'est pas immédiatement constructible.

Son ouverture à l'urbanisation nécessite une procédure de modification ou de révision du PLU.

Seules sont autorisés :

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE 2AU

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 des constructions à usage d'habitat et/ou économique compatible avec la fonction résidentielle.

Cette zone n'est pas immédiatement constructible. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une procédure de modification ou de révision du PLU.

Seules sont autorisés :

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE A - Am – Ap - At

Caractère de la zone :

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.

La zone A : zone agricole

La zone Am : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées destinés à la méthanisation.

La zone Ap : zone agricole avec enjeux paysagers.

La zone At : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées destinés au fonctionnement du projet touristique du domaine du Pinchinier.

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.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	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		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			
	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 :

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, caravanning 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.

Zone Ap :

Zones agricoles protégées : ces zones sont préservées soit parce qu'elles présentent un fort intérêt pour l'agriculture, soit parce qu'elles se situent dans le milieu urbain ou en périphérie.

Toutes les constructions sont interdites sur cette zone.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

Zone A :

Les logements dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.

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 m².

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 m².

Les changements de destination des bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique qui ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 du code de l'urbanisme).

Les ouvrages, constructions, installations, y compris classées, dépôts, affouillements et exhaussements de sols, nécessaires à l'activité autoroutière dans le cadre de l'élargissement à 2x3 voies de l'A61 et les aménagements qui y sont liés.

Une partie de la zone agricole est impactée par le risque inondation. L'urbanisation de cette zone devra prendre en compte le risque inondation.

Zone Am :**Sont admises :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la méthanisation.

Zone At :**Sont admises :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du projet touristique du domaine du Pinchinier.

La surface des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 20 m² de surface de plancher existante et créée à la date d'approbation du PLU.

Les changements de destination de certains bâtiments vers un usage touristique et/ou d'établissement recevant du public.

Les extensions des constructions existantes :

Les extensions des constructions existantes à usage touristique ou habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et créée à la date d'approbation du PLU.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Règle en zone A :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.

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

Il n'est pas fixé de règles par rapport à la hauteur des bâtiments agricoles.

Règle en zone At :

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres.

Règle en zone Am :

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres.

L'ensemble du site sera doté d'une clôture grillagée simple type maille torsadée d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres.

Dimensions des bâtiments :

La hauteur de l'ensemble des bâtiments ne devra pas dépasser 15 mètres.

Exceptions :

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- 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

Pour toutes les zones :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à 100 m minimum de l'axe de l'A61.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- Les bâtiments d'exploitation agricole devront être reculés de l'axe de l'A61 d'une distance au moins égale à 50 mètres.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes à une distance de l'axe de l'A61 inférieure à 50 mètres sont autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant
- 25 mètres minimum de l'axe de la RD 623 ;
- 15 mètres minimum de l'axe des autres RD ;
- 6 mètres minimum de la limite du domaine public ferroviaire ;
- 10 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

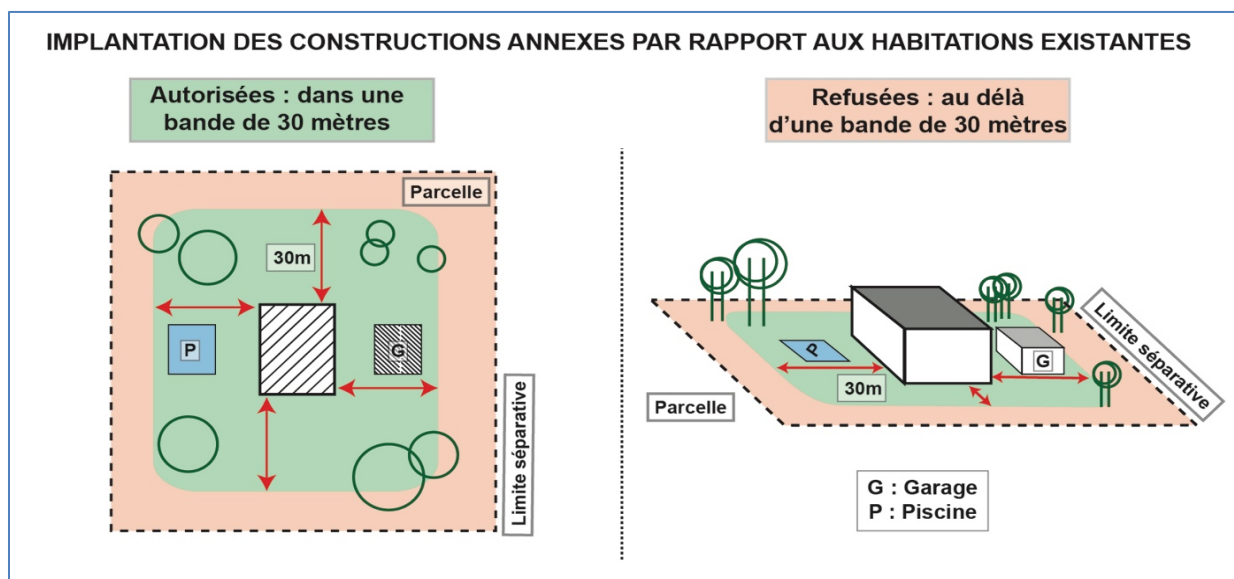
2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres ;
- Soit en limite séparative.

Le long des limites parcellaires jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser, les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Règle d'implantation des annexes par rapport aux habitations en zone A:



Conformément au schéma ci-dessus, les annexes seront implantées dans un périmètre de 30 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) et pour les piscines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul inférieur à la règle définie ci-dessus à condition de ne pas dépasser le recul du bâtiment existant.

2.3. Caractéristiques architecturales

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.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

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.

Elles ne pourront comporter de parties pleines que sur 60 cm de hauteur.

La couverture des toitures des bâtiments agricoles devra être faite de terre cuite traditionnelle ou similaire, ou en fibrociment, ou bac acier, de couleur de teinte anthracite, gris ou rouge.

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

Zones A et At :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les toitures :

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%).

La toiture sera en tuile de surface courbe.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas.

Les façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les clôtures :

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les extensions et annexes :

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

2.4. Espaces non bâtis

Toute plantation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article de L151-23 du CU, détruite, doit être remplacée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2.5. Stationnement

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

2.6. 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. Néanmoins, 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.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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 de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Seules les eaux « brutes » ou non traitées pourront être évacuées dans le fossé.

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.

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainantes, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

En cas de rejet au milieu récepteur, un limiteur de débit doit être installé."

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 pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

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 m³/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 %.

3.2.5. 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.

3.2.6. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE N - NL

Caractère de la zone :

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 N : zone naturelle.

La zone NL : zone naturelle de loisirs.

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.

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			
	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 nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;

Les terrains aménagés de camping, caravanning 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 :

Sont admis :

Les logements dans la mesure où ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

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 m².

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 m².

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 NL :

Seules les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux loisirs sont admises.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Règle

Zone N :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.

Zone NL :

La hauteur est limitée à 2,5 mètres.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à 100 mètres minimum de l'axe de l'A61.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 623 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;

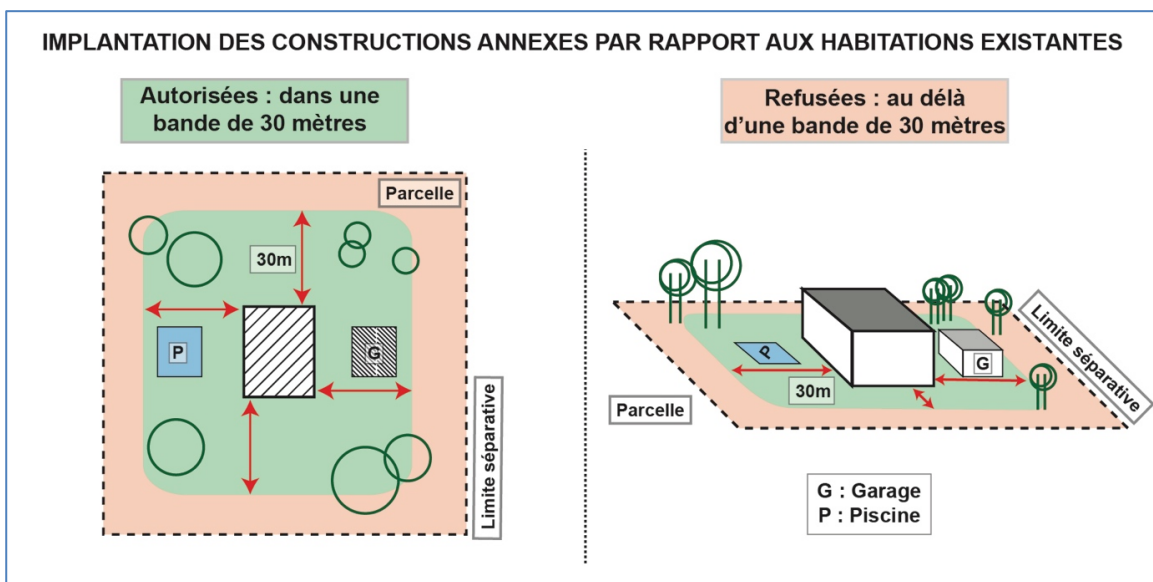
2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres ;
- Soit en limite séparative.

Le long des limites parcellaires jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser, les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les dispositions de la réglementation en vigueur relative au code de l'environnement.

Règle d'implantation des annexes par rapport aux habitations :



Conformément au schéma ci-dessus, les annexes seront implantées dans un périmètre de 30 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) et pour les piscines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul inférieur à la règle définie ci-dessus à condition de ne pas dépasser le recul du bâtiment existant.

2.3. Caractéristiques architecturales

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Elles 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

Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

L'aménagement, l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans changement d'affectation, devront respecter, conserver, restaurer ou mettre en valeur leur caractère architectural traditionnel initial.

Notamment, il sera fait usage de matériaux similaires à ceux en usage dans cette architecture.

Les formes et dimensions des ouvertures devront respecter l'architecture du bâtiment.

Les clôtures seront constituées :

- soit de 3 fils sur poteaux bois doublés d'une haie arbustive d'essences locales
- soit d'un grillage avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,70 mètre.

La couverture des toitures des bâtiments agricoles et/ou forestiers devra être faite de terre cuite traditionnelle ou similaire, ou en fibrociment, ou bac acier, de couleur de teinte anthracite, gris ou rouge.

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

Les toitures :

La couverture sera de type tuile canal ou romane. Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement

de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Les façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les clôtures :

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les extensions et annexes :

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

2.4. Espaces non bâtis

Toute plantation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article de L151-23 du CU, détruite, doit être remplacée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2.5. Stationnement

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

2.6. 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. Néanmoins, 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.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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 de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Seules les eaux « brutes » ou non traitées pourront être évacuées dans le fossé.

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.

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainantes, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

En cas de rejet au milieu récepteur, un limiteur de débit doit être installé."

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 pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

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 m³/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 %.

3.2.5. 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.

3.2.6. Réseaux divers

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

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