

Département de Haute-Garonne
Commune de Mancieux

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.B

REGLEMENT ECRIT



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O., patrimoniale



Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Dossier n°160008

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
1. Champ d'application territorial	5
2. Division du territoire communal en zones	5
3. Règles applicables et formes d'urbanisation	5
4. Valeur réglementaire des illustrations	5
5. Règles communes.....	6
6. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiées sur le règlement graphique	7
7. Lexique.....	10
REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Zones UA – UB – UC.....	14
Zone UE	26
Zone UF.....	34
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	41
Zone AU	42
Zone 2AU	51
REGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	53
Zone A	54
REGLES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	64
Zone N.....	65
ANNEXES.....	72
Annexe 1 : Arrêté du 10 novembre 2016 : définition des sous-destinations.....	73
Annexe 2 : Dimensionnement des réseaux et voiries d'eau – Prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne	76

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mancieux.

Il établit les règles par zones.

2. Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise selon les zones suivantes :

- Zone urbaine du centre ancien : **UA**
- Zone urbaine dense d'habitat individuel couvert par l'assainissement collectif : **UB**
- Zone urbaine pavillonnaire moins dense, non couverte par l'assainissement collectif : **UC**
- Zone urbaine d'équipements publics : **UE**
- Zone urbaine dans le périmètre de protection du dépôt de gaz combustibles liquéfiés sur lesquels existent des activités industrielles : **UF**
- Zone à urbaniser à dominante habitat, ouverte à l'urbanisation : **AU**
- Zone agricole : **A**
- Zone naturelle : **N**, comprenant des secteurs :
 - o Secteur **Nn**, à enjeux environnementaux forts ;
 - o Secteur **Nt**, correspond à des cabanes dédiées à l'hébergement touristique ;
 - o Secteur **Npv**, dédiée à l'accueil de photovoltaïque.

3. Règles applicables et formes d'urbanisation

ZONES	REGLES APPLICABLES	FORMES D'URBANISATION
UA	Règlement écrit	-
UB	Règlement écrit	-
UC	Règlement écrit	-
UE	Règlement écrit	-
UF	Règlement écrit	-
AU	Règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation	Défini dans les orientations d'aménagement et de programmation
A	Règlement écrit	-
N	Règlement écrit	-

4. Valeur réglementaire des illustrations

Les illustrations du règlement sont indicatives et non opposables.

5. Règles communes

5.1. Généralités

Sans précision le spécifiant, les règles exposées s'appliquent à toutes les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée.

5.2. Réglementation relative à l'occupation des sols

Des tableaux permettent de définir, par zone, quelles sont les interdictions, autorisations et autorisations sous conditions par destination et sous-destination.

5.3. Adaptations mineures

Les dispositions des articles du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux dispositions applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux n'ayant pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard des dites règles.

5.4. Réglementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli

Le présent règlement autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Les articles concernés du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le présent règlement autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli.

5.5. Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixé par voie réglementaire.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

5.6. Possibilité d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

5.7. Ouvrages techniques et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et peuvent déroger aux articles « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone.

5.8. Cas d'un projet d'ensemble et application des règles sur les unités foncières

Les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contigües qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble.

6. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiées sur le règlement graphique

6.1. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement. *Se référer au document 3 – OAP.*

6.2. Les emplacements réservés

Les constructions pérennes sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, où un emplacement réservé a été défini par le PLU.

Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.

Les travaux et aménagement nécessaires à la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé, quelle que soit la zone dans laquelle il se trouve, sont autorisés.

6.3. Espaces boisés classés

Conformément au Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC figurent sur le règlement graphique du présent PLU.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier. Sauf application des dispositions du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

6.4. Espace présentant un intérêt paysager et/ou écologique à préserver selon le Code de l'Urbanisme (L.151-23)

Dans les espaces délimités en application du Code de l'Urbanisme, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique, sont autorisés uniquement :

- Les travaux d'entretien ou de restauration ;
- Les travaux ayant pour vocation la création d'espaces publics ;
- Les travaux ayant pour vocation la valorisation du site concerné.

Tout abattage d'arbres implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbre en essence locale, à proximité de l'arbre abattu.

Tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

6.5. Zones humides à préserver selon les dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides repérées sur le règlement graphique, tous les usages et affectations des sols sont interdits, à l'exception des travaux relatifs à la sécurité des personnes.

6.6. Linéaire

Le règlement graphique repère les alignements d'arbres et de haies présents sur le territoire pour leur intérêt patrimonial et paysager, en zone urbaine, à urbaniser, naturelle ou agricole.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un alignement boisé identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-23, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.

6.7. Bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole

Dans les zones agricoles et naturelles, tous les bâtiments identifiés sur le plan du zonage du PLU au titre du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Les destinations autorisées pour les bâtiments repérés sont : habitation, hébergement hôtelier ou touristique, restauration, bureaux, artisanat et commerce de détail, activités de services.

6.8. Eléments du patrimoine bâti présentant un intérêt patrimonial et/ou paysager à préserver selon les dispositions L151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments repérés au titre du Code de l'Urbanisme devront faire l'objet d'une attention particulière lors d'éventuels travaux de restauration ou de transformation. Ils devront être maintenus ou devront être restitués, si possible, dans l'état le plus proche possible de leur état historique. Si celui-ci renvoie à plusieurs périodes d'édification d'une valeur patrimoniale similaire, le projet s'attachera à conserver une cohérence globale.

Les techniques et matériaux utilisés pour les restaurations doivent s'approcher au plus près des techniques et matériaux originels. Les restaurations, réhabilitations ou travaux d'entretien, doivent être exécutés suivant des techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de construction.

Les démolitions sont interdites à moins de démontrer que l'édifice se trouve dans un état particulièrement dégradé.

Au-delà des édifices eux-mêmes, la perception des différents bâtiments patrimoniaux doit être respectée afin d'aller dans le sens d'une valorisation de leur architecture.

En cas de bâtiment vacant, devenu vétuste et/ou faisant l'objet de pathologies, une approche plus pragmatique est envisageable afin d'encourager la transformation et le maintien des qualités patrimoniales encore présentes.

Les adjonctions devront :

- Soit respecter le vocabulaire architectural de la construction existante ;
- Soit proposer une écriture contemporaine ne dénaturant pas celle-ci et la mettant en valeur.

6.9. Sentier de randonnée

Le règlement graphique repère des sentiers de randonnée présents sur le territoire communal, ils sont à conserver, au titre du Code de l'Urbanisme.

7. Lexique

CONSTRUCTION ANNEXE : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations, ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le tableau de l'annexe 1.

- ▶ **Changement de destination** : consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- ▶ **Sous-destinations** : Voir annexe n°1

ESPACE DE PLEINE TERRE : partie de terrain non bâtie dont le revêtement est perméable à l'eau et qui ne comporte que le passage éventuel des réseaux (électricité, téléphone, eau potable, eaux usées, pluviales) sur une profondeur de 10 mètres à compter de la surface. En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations.

LIMITE SEPARATIVE : Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

ALIGNEMENT : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

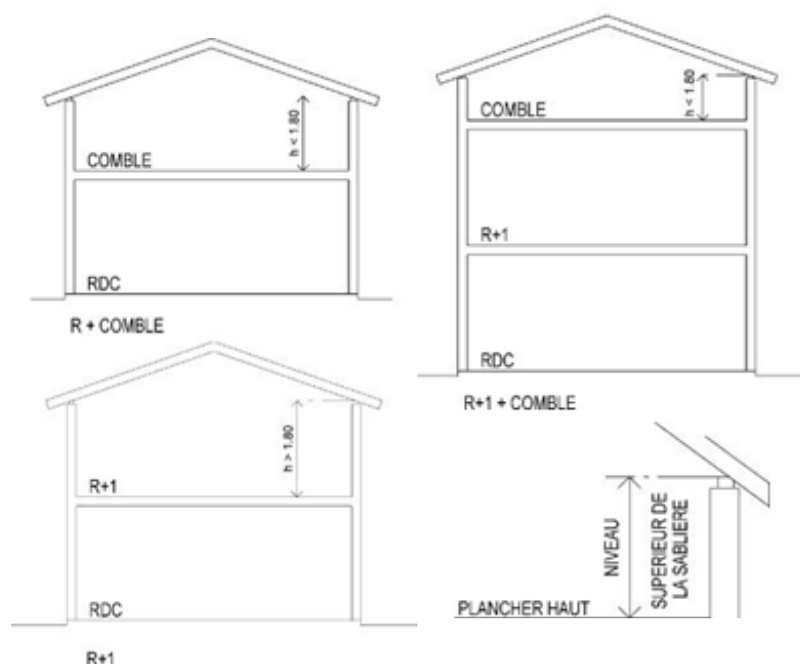
- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0,60m par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau). Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



OPERATION D'ENSEMBLE : Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

PLACE DE STATIONNEMENT : La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les lieux de culte ;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

MITOYENNETE : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise.

Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

SURFACE DE PLANCHER : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TERRAIN A BATIR : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zones UA – UB – UC

La zone **UA** correspond au noyau urbain dense de la commune, composé de constructions présentant un intérêt patrimonial fort. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec le centre bourg.

La zone **UB** correspond à l'urbanisation récente de la commune. Elle est vouée principalement à autoriser les constructions à destination d'habitat et d'équipements collectifs. Cette zone bâtie peut être densifiée avec des constructions supplémentaires, pour combler des dents creuses.

Les zones UA et UB sont desservies par l'assainissement collectif.

La zone UB est en partie concernée par la zone inondable.

La zone **UC** est à destination d'habitat. Elle est occupée par des constructions pavillonnaires récentes à vocation d'habitat, avec assainissement autonome.

THEME UA – UB – UC.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UA – UB – UC		
	Exploitation forestière	UA – UB – UC		
Habitation	Logement		UA – UB – UC	
	Hébergement		UA – UB – UC	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UC	UA – UB	
	Restauration	UC	UA – UB	
	Commerce de gros	UA – UB – UC		
	Activités de services (clientèle)	UC	UA – UB	
	Hébergement hôtelier et touristique	UC	UA – UB	
	Cinéma	UC	UA – UB	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UA – UB – UC	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UA – UB – UC	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UA – UB – UC	
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs		UA – UB – UC	
	Autres équipements recevant du public		UA – UB – UC	
	Industrie	UA – UB – UC		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	UA – UB – UC		
	Bureau	UC	UA – UB	
	Centre de congrès et d'exposition	UC	UA – UB	

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous, quand elles existent.

Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées, à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- Qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2. Usages et affectations des sols (aménagement)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	UA – UB – UC		
Carrières, gravières	UA – UB – UC		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	UA – UB – UC		
Dépôts de véhicules	UA – UB – UC		
Dépôts divers	UA – UB – UC		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	UA – UB – UC		
Affouillements et exhaussements du sol			UA – UB – UC
Camping	UA – UB – UC		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	UA – UB – UC		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement à condition qu'ils soient liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Constructions et usages des sols en zone inondable

En zone inondable (aléa fort et faible à moyen), sont interdites toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées, ainsi que :

- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa.
- Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort.
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- La création de nouveaux campings et d'aire d'accueil de gens du voyage ;
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200m²) qui ont une forme presque carrée.

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine.

En zone d'aléa fort, sont autorisées uniquement :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - o D'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - o De ne pas créer de logement nouveau.
 - o Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication).
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs (locaux techniques, vestiaires, sanitaires).

- Le premier plancher doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si les PHEC ne sont pas connues, situer le plancher à +2,50m au-dessus du terrain naturel).

En zone inondable, aléa faible à moyen :

Le premier plancher doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et s'il y a une présence d'un niveau refuge adapté (si les PHEC ne sont pas connues, situer le plancher à +1m au-dessus du terrain naturel).

4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

THEME UA – UB – UC.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1. Volumétrie et implantation des constructions****a. Emprise au sol des constructions****Zone UA**

Non règlementée.

Zone UB et UC

Les habitations ne pourront excéder 300m² hors annexes et piscines.

Les annexes ne pourront excéder 20% de la surface de l'habitation (soit 60m² maximum).

Les piscines et leurs plages auront une surface maximale de 80 m².

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Par dérogation à l'article R151-21 3ème alinéa du code de l'urbanisme, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

► Par rapport à la Route Départementale 817

Les constructions nouvelles doivent observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 817.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable à l'extension de bâtiments existants.

► Par rapport aux autres voies

Zone UA :

Les constructions se feront à l'alignement du front bâti existant ou à défaut à une distance de 5 mètres maximum.

Zone UB et UC :

Les constructions devront être implantées à 5 mètres maximum de la limite d'emprise des autres voies.

Les dispositifs précités ne s'appliquent pas pour l'édification de transformateur.

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

► **Par rapport au canal de Saint-Martory**

Le long du canal de Saint-Martory toute construction pouvant gêner le passage des engins d'entretien est interdite à moins de 5 mètres à compter des berges.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par dérogation à l'article R151-21 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

► **Dispositions générales**

Zone UA et UB

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative, à l'exception des limites séparatives communes à une parcelle classée en zone agricole,
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

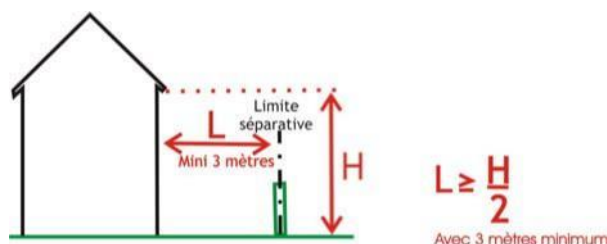
Zone UC

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- Pour les limites séparatives de fonds de parcelles en contact avec une parcelle classée en zone agricole au présent document d'urbanisme : à une distance égale à au moins 5 mètres
- Pour les autres limites séparatives :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance se mesure de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite. La partie enterrée de la construction n'est pas prise en compte.

Les dispositifs précités ne s'appliquent pas pour l'édification de transformateur.



► Autres implantations autorisées

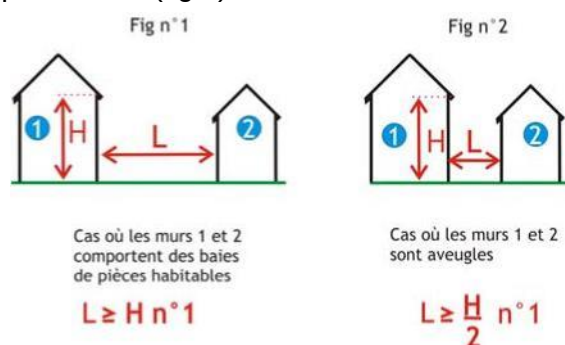
Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, les annexes et extensions à l'habitation présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres peuvent être en limite séparative à condition que la longueur de la construction n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

► Pour les constructions à usage d'habitation

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



► Autres constructions

Les constructions à usage autre qu'habitation peuvent être contiguës. Si les bâtiments ne sont pas accolés, la distance horizontale entre l'annexe (hors piscine) et le corps principal ne pourra excéder 30 mètres.

La distance maximale entre une habitation et sa piscine est de maximum 10 mètres.

e. Hauteur des constructions

Zone UA :

La hauteur maximale des constructions est de R+2.

Zone UB et UC :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises à la règle de hauteur.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Généralités

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

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

b. Restauration-réhabilitation des bâtiments anciens

Uniquement pour la zone UA :

Le projet doit respecter l'aspect, les volumes extérieurs, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

Les éléments de décor accessoire des constructions existantes devront être conservés et restaurés.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, toute la modénature existante (Encadrement de fenêtre, bandeaux, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs devront être conservés ou remplacés à l'identique et aucun élément nouveau ne correspondant pas à l'architecture locale ne pourra être rajouté.

c. Façades

► Généralités

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles (teintes sable, pierre, grès, brique...).

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Uniquement pour la zone UA :

Sur les façades donnant sur l'espace public, les ouvertures seront plus hautes que larges.

► Orientations

Uniquement pour la zone UA :

Les constructions nouvelles auront leur façade, ou une partie de la façade, située le plus près de la voie publique parallèle à la voie.

d. Toitures

La pente de toiture du bâtiment principal doit être comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures plates sont autorisées.

Seules les constructions existantes, ayant une toiture avec une pente différente pourront conserver leur pente d'origine.

D'autres matériaux de toiture sont autorisés pour les abris.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies d'énergie renouvelable (panneaux solaires...).

Uniquement pour la zone UA :

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

e. Clôtures

Zone UA :

Côté rue, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles devront être constituées soit par :

- un muret d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grille...);
- un muret d'un mètre maximum pouvant être doublé d'une haie.

Les clôtures séparatives seront constituées soit par :

- un grillage ;
- un mur bahut ne pouvant excéder 1 mètre, surmonté de grilles ou grillage.

Zone UB :

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive,
- par un mur bahut ne pouvant excéder 1 mètre surmonté d'une grille ou grillage.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage ou d'une haie vive.

Zone UC :

Les clôtures doivent être constituées uniquement de grillage à large maille ou de haie vive sans mur bahut ou être de type agricole : en fils de fer ou bois.

f. Espaces libres et plantations**► Espaces boisés et plantations existantes**

En zone UB et UC uniquement :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

► Espaces libres et espaces verts à créer

Dans les opérations d'ensemble, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à au moins 10% de l'unité foncière de l'opération.

En zone UA :

Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain naturel.

En zone UB :

Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain naturel.

Au moins 50% de chaque unité foncière doit être en espace de pleine terre.

En zone UC :

Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain naturel.

Au moins 60% de chaque unité foncière doit être en espace de pleine terre.

► Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être paysagées. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Habitation	Logement	Par logement	2 places 1 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
	Hébergement	Pour deux chambres	1 place
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Restauration	Par tranche entamée de 10m ² de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : - De leur nature, - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher	1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : - De leur nature, - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

► Modalités d'application

- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

THEME UA – UB – UC.3 : VOIRIES ET RESEAUX

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès nouveaux directs à la RD817 sont interdits.

Pour être constructible, les terrains doivent avoir un accès direct sur une voie ouverte à la circulation. Si cet accès direct n'est pas possible, celui-ci devra se faire par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent permettre l'approche de véhicules à gros gabarit nécessaire à la salubrité et à la sécurité des lieux, tel que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques (véhicules motorisés, non motorisés et piétons) et pour celles des personnes utilisant ces accès.

b. Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

a. Eau potable

Les constructions qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires, arrosage des jardins...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage, à condition que les eaux provenant de l'alimentation autonome ne soient pas reversées dans le réseau d'assainissement collectif.

b. Assainissement

En zone UA et UB :

Les constructions occasionnant des rejets d'eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif quand il existe.

En zone UC :

Les constructions occasionnant des rejets d'eaux usées doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome.

c. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire (cuve ou noue par exemple).

Ces eaux ne devront pas se rejeter dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées (réseaux d'assainissement collectif).

d. Electricité - Téléphone

Les constructions à usage d'habitation et les installations pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau électrique.

Tous les nouveaux raccordements aux réseaux seront obligatoirement enterrés.

e. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Zone UE

La zone **UE** a un caractère principal d'activités économiques et artisanales.

La zone UE est en partie concernée par la zone inondable.

THEME UE.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE		
	Exploitation forestière	UE		
Habitation	Logement			UE
	Hébergement	UE		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			UE
	Restauration	UE		
	Commerce de gros			UE
	Activités de services (clientèle)			UE
	Hébergement hôtelier et touristique	UE		
	Cinéma	UE		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UE
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			UE
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UE
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs			UE
	Autres équipements recevant du public			UE
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UE		
	Entrepôt			UE
	Bureau			UE
	Centre de congrès et d'exposition	UE		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les constructions autorisées le sont à condition de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone.

De plus, les constructions autorisées ne doivent pas produire de nuisance grave pour l'environnement immédiat.

Les logements sont autorisés à condition :

- qu'il s'agisse de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone
- qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités principal.

L'aménagement et la modification des bâtiments existants sont autorisés.

Dans toutes les zones inondables (aléa fort et faible à moyen), toute nouvelle construction est interdite, à l'exception de celles nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise...).

Dans les zones d'aléa fort, sont autorisés uniquement les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication).

2. Usages et affectations des sols (aménagements)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	UE		
Carrières, gravières	UE		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	UE		
Dépôts de véhicules	UE		
Dépôts divers		UE	
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	UE		
Affouillements et exhaussements du sol			UE
Camping	UE		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	UE		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

3. Constructions et usages des sols en zone inondable

En zone inondable (aléa fort et faible à moyen), sont interdites toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées, ainsi que :

- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa.
- Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort.
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- La création de nouveaux campings et d'aire d'accueil de gens du voyage ;
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200m²) qui ont une forme presque carrée.

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine.

En zone d'aléa fort, sont autorisées uniquement :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - o D'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - o De ne pas créer de logement nouveau.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs (locaux techniques, vestiaires, sanitaires).

Le premier plancher doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si les PHEC ne sont pas connues, situer le plancher à +2,50m au-dessus du terrain naturel).

En zone inondable, aléa faible à moyen :

Le premier plancher doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et s'il y a une présence d'un niveau refuge adapté (si les PHEC ne sont pas connues, situer le plancher à +1m au-dessus du terrain naturel).

4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

THEME UE.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

► Par rapport aux routes départementales

Les constructions nouvelles doivent observer un recul de 75 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD817.

► Par rapport aux autres voies

Non règlementé.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes nouvelles constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

Cette distance se mesure de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite. La partie enterrée de la construction n'est pas prise en compte.

Des implantations autres seront autorisées pour le cas d'extensions de bâtiments existants.

d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doivent être distants l'un de l'autre de 4 mètres minimum.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui par leur mode d'occupation peuvent leur être assimilées, doivent être incorporées aux installations ou ateliers artisanaux.

e. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à la sablière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**a. Généralités**

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

b. Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

c. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage pouvant être bordées d'une haie végétale.

Elles auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures en bordures des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

d. Les aires de stockage

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public et la RD817. Ils devront être localisés derrière les bâtiments et masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

e. Espaces libres et plantations

► Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

► Espaces libres et espaces verts à créer

- Les marges de recul par rapport aux voies doivent être aménagées en espaces verts.
- Des haies persistantes ou fournies doivent masquer les dépôts de matériaux, de résidus ou de déchets liés à l'activité.

► Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Habitation	Logement	Par logement	1 place
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher	1 place
	Bureau	Par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher	1 place

► Modalités d'application

- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

THEME UE.3 : VOIRIES ET RESEAUX

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouveaux accès directs à la RD817 sont interdits.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la zone devra être desservie par un accès unique sur la RD817.

Les accès doivent permettre l'approche de véhicules à gros gabarit nécessaire à la salubrité et à la sécurité des lieux, tel que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques (véhicules motorisés, non motorisés et piétons) et pour celles des personnes utilisant ces accès.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

a. Eau potable

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage, à condition que les eaux provenant de l'alimentation autonome ne soient pas reversées dans le réseau d'assainissement collectif.

b. Assainissement

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau et le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols.

c. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement issues des aires imperméabilisées propres à chaque lot devront se raccorder au réseau d'eaux pluviales par un réseau de fossés ou de canalisations étanches et dimensionnés pour la pluie de fréquence décennale.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées.

Devront être raccordés au réseau enterré d'eaux pluviales, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- les aires de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
- les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- les bassins de rétention collectant les effluents résiduels industriels journaliers après traitement.

d. Electricité - Téléphone

Tous les nouveaux réseaux seront obligatoirement enterrés.

Zone UF

La zone **UF** correspond à des terrains équipés situés dans le périmètre de protection du dépôt de gaz combustibles liquéfiés sur lesquels existent des activités industrielles. Sont autorisées les extensions des bâtiments existants et les installations classées nouvelles, si elles n'entraînent pas un accroissement des risques.

THEME UF.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UF		
	Exploitation forestière	UF		
Habitation	Logement			UF
	Hébergement	UF		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UF		
	Restauration	UF		
	Commerce de gros	UF		
	Activités de services (clientèle)	UF		
	Hébergement hôtelier et touristique	UF		
	Cinéma	UF		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UF
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			UF
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UF
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs			UF
	Autres équipements recevant du public			UF
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UF
	Entrepôt			UF
	Bureau			UF
	Centre de congrès et d'exposition	UF		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les installations industrielles classées sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement des risques et des nuisances sur les biens et les personnes ;

Les logements sont autorisés à condition :

- qu'il s'agisse de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone
- qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités principal.

L'aménagement, la modification et l'extension des bâtiments existants sont autorisés.

Les changements d'affectation de bâtiments à usage d'activités, dans la mesure où le changement de destination n'est pas contraire aux conditions citées UF2 du présent règlement, et où il n'existe aucune contre-indication sanitaire ou de sécurité.

2. Usages et affectations des sols (aménagement)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	UF		
Carrières, gravières	UF		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	UF		
Dépôts de véhicules	UF		
Dépôts divers	UF		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	UF		
Affouillements et exhaussements du sol			UF
Camping	UF		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	UF		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THEME UF.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1. Volumétrie et implantation des constructions****a. Emprise au sol des constructions**

Non règlementée.

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**► Par rapport aux routes départementales**

Toute construction est interdite à moins de 75 mètres de l'axe de la RD817.

► Par rapport aux autres voies

Un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de toute autre voie est obligatoire.

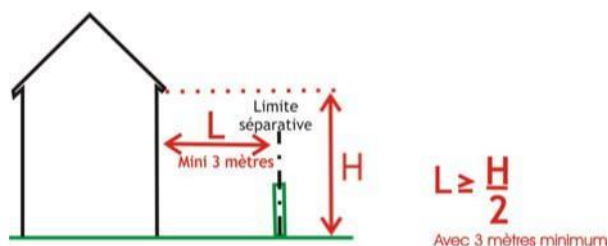
Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans le cas d'extension des bâtiments existants et des installations d'intérêt général à condition que celle-ci n'a pas pour conséquence de modifier la situation existante en matière de recul par rapport à la voie.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance se mesure de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite.



d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La maison d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone devra être en contiguïté avec le bâtiment à usage d'activités.

e. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels de l'activité.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Généralités

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

b. Les aires de stockage

Les aires de stockage à l'air libre devront être protégées par des écrans visuels. Le long de la RD817, les aires de stockage sont interdites.

c. Espaces libres et plantations

► Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

► Espaces libres et espaces verts à créer

- Les marges de recul par rapport aux voies doivent être aménagées en espaces verts.

- Des haies persistantes ou fournies doivent masquer les dépôts de matériaux, de résidus ou de déchets liés à l'activité.
- En façade de la RD817, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essence champêtre.

► **Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

d. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Habitation	Logement	Par logement	1 place
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher	1 place
	Bureau	Par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher	1 place

► **Modalités d'application**

- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

THEME UF.3 : VOIRIES ET RESEAUX

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

a. Accès

La création de nouveaux accès sur la RD817 sont interdits.

Pour être constructible, les terrains doivent avoir un accès direct sur une voie ouverte à la circulation. Si cet accès direct n'est pas possible, celui-ci devra se faire par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent permettre l'approche de véhicules à gros gabarit nécessaire à la salubrité et à la sécurité des lieux, tel que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques (véhicules motorisés, non motorisés et piétons) et pour celles des personnes utilisant ces accès.

b. Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

a. Eau potable

Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

b. Assainissement

Le traitement des eaux usées dans ce secteur sera obligatoirement en système autonome.

c. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement issues des aires imperméabilisées propres à chaque lot devront se raccorder au réseau d'eaux pluviales par un réseau de fossés ou de canalisations étanches et dimensionnés pour la pluie de fréquence décennale.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées.

Devront être raccordés au réseau enterré d'eaux pluviales, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- les aires de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
- les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- les bassins de rétention collectant les effluents résiduaires industriels journaliers après traitement.

d. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumise à une autorisation subordonnée à certaines conditions (notamment un prétraitement) conformément à la législation en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires, y compris celles ne nécessitant pas de pré-traitement ne pourront en aucun cas être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le traitement de ces eaux sera obligatoirement en système autonome.

e. Electricité - Téléphone

Les installations pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordées au réseau électrique.

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Zone AU

La zone **AU** est une zone ouverte à l'urbanisation à caractère principal d'habitation et aux terrains non-équipés, à aménager conformément aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

THEME AU.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AU		
	Exploitation forestière	AU		
Habitation	Logement		AU	
	Hébergement		AU	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		AU	
	Restauration		AU	
	Commerce de gros	AU		
	Activités de services (clientèle)		AU	
	Hébergement hôtelier et touristique		AU	
	Cinéma		AU	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AU	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AU	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		AU	
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs		AU	
	Autres équipements recevant du public		AU	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	AU		
	Entrepôt	AU		
	Bureau		AU	
	Centre de congrès et d'exposition		AU	

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous, quand elles existent.

Les constructions autorisées le sont à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées, à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- Qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2. Usages et affectations des sols (aménagement)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	AU		
Carrières, gravières	AU		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	AU		
Dépôts de véhicules	AU		
Dépôts divers	AU		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	AU		
Affouillements et exhaussements du sol			AU
Camping	AU		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	AU		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

THEME AU.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement.

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol des constructions

Les habitations ne pourront excéder 300m² hors annexes et piscines.

Les annexes ne pourront excéder 20% de la surface de l'habitation (soit 60m² maximum).

Les piscines et leurs plages auront une surface maximale de 80 m².

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

► Par rapport aux Routes Départementales

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent observer un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD.

► Par rapport aux autres voies

Les constructions se feront à l'alignement du front bâti existant ou à défaut à une distance de 5 mètres maximum.

Les dispositifs précités ne s'appliquent pas pour l'édification de transformateur.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

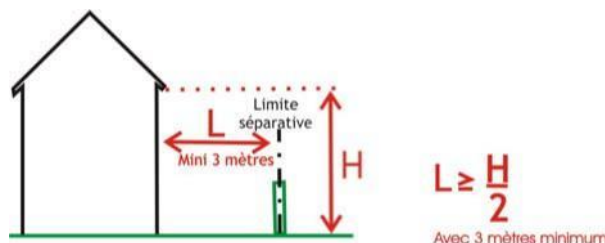
► Dispositions générales

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative, à l'exception des limites séparatives communes à une parcelle classée en zone agricole,

- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance se mesure de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite. La partie enterrée de la construction n'est pas prise en compte.



► Autres implantations autorisées

Des implantations autres seront autorisées pour le cas d'extensions de bâtiments existants.

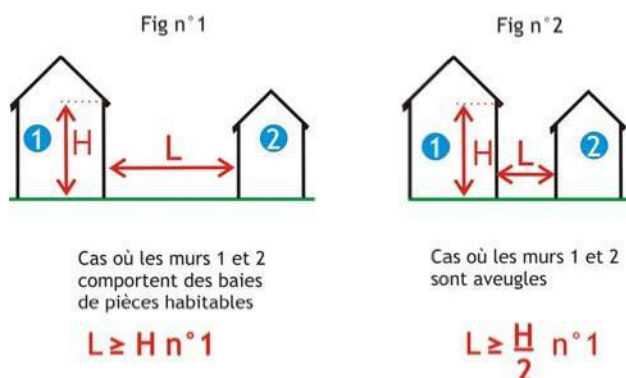
Les dispositifs précités ne s'appliquent pas pour l'édification de transformateur.

d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

► Dispositions générales

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



► Annexes

Les annexes à l'habitation pourront être incorporées au bâtiment principal ou y être accolées pour former un ensemble architectural.

Si les bâtiments ne sont pas accolés, la distance horizontale entre l'annexe et le corps principal ne pourra excéder 30 mètres.

La distance maximale entre une habitation et sa piscine est de maximum 10 mètres.

e. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**a. Conditions générales**

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants (naturels ou urbains) que ce soit par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur (volumes, couleurs). Pour les bâtiments publics, les règles d'aspect seront étudiées selon des critères de fonction, ils s'harmoniseront avec le bâti environnant.

b. Façades

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles (teintes sable, pierre, grès, brique...).

Les matériaux non traditionnels peuvent être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet.

c. Couverture-toiture

La pente de toiture du bâtiment principal doit être comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures plates sont autorisées.

Seules les constructions existantes, ayant une toiture différente pourront conserver leur toiture d'origine.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile. D'autres matériaux de toiture sont autorisés pour les abris.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

d. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées uniquement de grillage à large maille ou de haie vive sans mur bahut ou être de type agricole : en fils de fer ou bois.

e. Espaces libres et plantations**► Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

► Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain naturel.

Dans les opérations de plus de 6 lots ou de 700 m² de surface de plancher, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à au moins 10% de l'unité foncière de l'opération.

Au moins 40% de chaque unité foncière doit être en espace de pleine terre.

► Plantations

Au moins un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 500m² de terrain destiné à l'implantation d'une nouvelle habitation.

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Habitation	Logement	Par logement	2 places 1 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
	Hébergement	Pour deux chambres	1 place
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Restauration	Par tranche entamée de 10m ² de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place

	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : • De leur nature, • Du taux et du rythme de leur fréquentation, • De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher	1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : • De leur nature, • Du taux et du rythme de leur fréquentation, • De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

► **Modalités d'application**

- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

THEME AU.3 : VOIRIES ET RESEAUX

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement.

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

a. Accès

Pour être constructible, les terrains doivent avoir un accès direct sur une voie ouverte à la circulation. Si cet accès direct n'est pas possible, celui-ci devra se faire par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent permettre l'approche de véhicules à gros gabarit nécessaire à la salubrité et à la sécurité des lieux, tel que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques (véhicules motorisés, non motorisés et piétons) et pour celles des personnes utilisant ces accès.

b. Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée pour les voies nouvelles à double sens ;
- 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

► Voies en impasse

La longueur des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres sauf caractéristiques spécifiques et au vu d'un projet d'ensemble.

Elles pourront avoir une plate-forme de 6 mètres pour les voies desservant moins de 6 habitations. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**a. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires, arrosage ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

b. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

c. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. Si celui-ci est absent, les aménagements réalisés sur la zone doivent permettre l'écoulement naturel ou la rétention des eaux de pluie.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pluvial doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Les installations construites sur les terrains doivent présenter un dispositif individuel de rétention d'eau pluviale de type « cuve » afin de permettre une réutilisation appropriée des eaux récupérées (approvisionnement en eau des sanitaires ou entretien des espaces verts).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

d. Electricité - Téléphone

Les constructions à usage d'habitation et les installations pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau électrique.

Tous les nouveaux raccordements aux réseaux seront obligatoirement enterrés.

e. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations d'ensemble, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Zone 2AU

La zone **2AU** est une zone fermée à l'urbanisation qui pourra être ouverte par une modification ou une révision du PLU dans le une logique de phasage de l'urbanisation et des projets.

Elle concerne un site voué à être urbanisé avec une mixité des fonctions.

THEME 2AU.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Destination et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

2. Usages et affectations des sols

Sont autorisés uniquement :

- Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

THEME 2AU.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementée.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementée.

3. Stationnement

Non règlementée.

THEME 2AU.3 : VOIRIES ET RESEAUX

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non règlementé.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non règlementé.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Zone A

La zone **A** est une zone agricole faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

La zone A est en partie concernée par la zone inondable.

Elle comprend un secteur **Atvb**, qui correspond à un corridor écologique au lieu-dit Moureil.

THEME A.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Atvb	A	
	Exploitation forestière	A - Atvb		
Habitation	Logement	Atvb		A
	<i>Annexe et extension au logement</i>	Atvb		A
	Hébergement	A - Atvb		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A - Atvb		
	Restauration	A - Atvb		
	Commerce de gros	A - Atvb		
	Activités de services (clientèle)	A - Atvb		
	Hébergement hôtelier et touristique	A - Atvb		
	Cinéma	A - Atvb		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A - Atvb		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A - Atvb		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A - Atvb		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	A - Atvb		
	Autres équipements recevant du public	A - Atvb		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A - Atvb		
	Entrepôt	A - Atvb		
	Bureau	A - Atvb		
	Centre de congrès et d'exposition	A - Atvb		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous, quand elles existent.

En secteur Atvb, toutes les constructions sont interdites.

En zone inondable (aléa fort et faible à moyen), hors secteur Atvb :

Sont interdits :

- Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible ou à de l'habitation
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- La création de nouveaux campings et d'aire d'accueil de gens du voyage ;
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200m²) qui ont une forme presque carrée.

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine.

En zone inondable, aléa fort, hors secteur Atvb :

Dans la zone inondable, en aléa fort, sont autorisés uniquement :

- Les serres tunnels, à condition :
 - o D'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - o De permettre la transparence hydraulique ;
 - o De les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - o D'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - o De ne pas créer de logement nouveau.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives, à condition :
 - o Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o Qu'ils aient une emprise au sol maximale de 100m².

- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10m² par parcelle d'usage.

Le premier plancher doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si les PHEC ne sont pas connues, situer le plancher à +2,50m au-dessus du terrain naturel).

En zone inondable, aléa faible à moyen, hors secteur Atvb :

Le premier plancher doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et s'il y a une présence d'un niveau refuge adapté (si les PHEC ne sont pas connues, situer le plancher à +1m au-dessus du terrain naturel).

Hors zone inondable et en zone inondable d'aléa faible à moyen, hors secteur Atvb :

La **construction de nouveau logement** ou la **transformation de bâtiments agricoles existants en logement** sont autorisées, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** sont autorisés, à condition :

- Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le **changement de destination** de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial est autorisé, à condition :

- que le bâtiment soit repéré sur le règlement graphique ;
- que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que la destination nouvelle soit de l'habitation et/ou de l'hébergement hôtelier et touristique, de la restauration, des bureaux, de l'artisanat et du commerce de détail, des activités de services.

Les **annexes et extensions** aux habitations sont autorisées.

Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées, à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.

2. Usages et affectations des sols (aménagement)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	A - Atvb		
Carrières, gravières	A - Atvb		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	A - Atvb		
Dépôts de véhicules	A - Atvb		
Dépôts divers	A - Atvb		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	A - Atvb		
Affouillements et exhaussements du sol			A - Atvb
Camping	Atvb		A
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	A		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Les campings sont autorisés, en dehors du secteur Atvb, à condition d'être des activités accessoires à l'activité agricole.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

THEME A.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol des constructions

La surface de plancher de l'extension sera d'au maximum 30%.

La surface de plancher totale des constructions existantes (extension comprise) ne devra pas dépasser 250m².

La surface maximale de plancher totale des annexes est limitée à 50m². L'emprise maximale au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50m².

Les piscines et leurs plages auront une surface maximale de 80 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée à :

- **RD 817** : 75 mètres minimum de l'axe pour l'habitat et pour les constructions à usage d'activités ;
- **Autres voies** : 7 mètres maximum de l'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...),
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate,
- pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

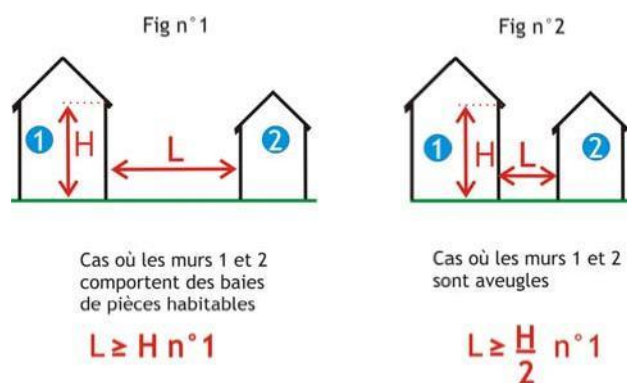
Non réglementée, à l'exception des extensions et annexes des habitations existantes, qui devront s'implanter à au moins 3 mètres de la limite séparative ou en alignement de l'existant.

d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

► Dispositions générales

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



► Annexes

La distance maximale entre une habitation et sa piscine est de maximum 10 mètres.

La distance maximale entre une habitation et les autres annexes est de maximum 30 mètres.

e. Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des **constructions individuelles** à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres. Les annexes liées à l'habitation sont limitées à 3m au maximum.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes...).

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Conditions générales

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- De l'emploi de teintes agressives, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

b. Constructions nouvelles à usage d'habitation

► Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie traditionnelle locale, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

► Toitures

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

► Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles (teintes sable, pierre, grès, brique...).

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

► **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées uniquement de grillage à large maille ou de haie vive sans mur bahut ou être de type agricole : en fils de fer ou bois.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

c. Restauration-ré habitation des bâtiments anciens

Le projet doit respecter l'aspect, les volumes extérieurs, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

Les éléments de décor accessoire des constructions existantes devront être conservés et restaurés.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, toute la modénature existante (Encadrement de fenêtre, bandeaux, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs devront être conservés ou remplacés à l'identique et aucun élément nouveau ne correspondant pas à l'architecture locale ne pourra être rajouté.

d. Extension et annexe à usage d'habitation

Les extensions et annexes aux habitations ne devront pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

e. Bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

► **Couleurs et matériaux**

Sans étude de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

► **Toitures**

Elles devront s'intégrer au mieux au site.

► **Les clôtures**

Les clôtures doivent être constituées uniquement de grillage à large maille ou de haie vive sans mur bahut ou être de type agricole : en fils de fer ou bois.

f. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

► **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

► Autres plantations existantes

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

THEME A.3 : VOIRIES ET RESEAUX**1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées****a. Accès**

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur chemins départementaux desservant plusieurs unités foncières doivent être groupés ou limités en nombre dans la mesure du possible.

Tout nouvel accès direct à la RD 817 est interdit.

b. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité (lorsque l'activité le nécessite) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage, à condition que les eaux provenant de l'alimentation autonome ne soient pas reversées dans le réseau d'assainissement collectif.

b. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

c. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

Les installations construites sur les terrains doivent présenter un dispositif individuel de rétention d'eau pluviale de type « cuve » afin de permettre une réutilisation appropriée des eaux récupérées (approvisionnement en eau des sanitaires ou entretien).

d. Electricité - Téléphone

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Zone N

La zone **N** est une zone naturelle ou forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable, mais aussi pour leur qualité paysagère. Elles se concentrent sur la vallée de la Garonne et celle de la Noue.

Elle est découpée en plusieurs secteurs :

- La zone **N** correspond à des secteurs boisés qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager et écologique. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels le principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées.
- Le secteur **Nn** couvre les espaces à protéger en raison de la valeur écologique des sites ou paysages, et qui font l'objet d'une ZNIEFF ou qui sont inscrits en zone Natura 2000.
- Le secteur **Nt** correspond à des secteurs autorisant la construction de cabanes (dans les arbres) dédiées à de l'hébergement touristique.
- Le secteur **Npv** est destiné, à terme et suite à la réalisation d'une étude, à l'accueil de production d'énergie photovoltaïque au sol.

THEME N.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	N – Nn – Nt - Npv		
	Exploitation forestière	Nt - Npv	N – Nn	
Habitation	Logement	N – Nn – Nt - Npv		
	Hébergement	N – Nn – Nt - Npv		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	N – Nn – Nt - Npv		
	Restauration	N – Nn – Nt - Npv		
	Commerce de gros	N – Nn – Nt - Npv		
	Activités de services (clientèle)	N – Nn – Nt - Npv		
	Hébergement hôtelier et touristique	N – Nn – Npv		Nt
	Cinéma	N – Nn – Nt - Npv		
Equipements d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N – Nn – Nt - Npv		

et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N – Nn – Nt - Npv	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N – Nn – Nt - Npv		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	N – Nn – Nt - Npv		
	Autres équipements recevant du public	N – Nn – Nt - Npv		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	N – Nn – Nt - Npv		
	Entrepôt	N – Nn – Nt - Npv		
	Bureau	N – Nn – Nt - Npv		
	Centre de congrès et d'exposition	N – Nn – Nt - Npv		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous, quand elles existent.

En zone inondable (aléa fort et faible à moyen) :

Sont interdits :

- Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible ou à de l'habitation
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- La création de nouveaux campings et d'aire d'accueil de gens du voyage ;
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200m²) qui ont une forme presque carrée.

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine.

En zone inondable, aléa fort :

Dans la zone inondable, en aléa fort, sont autorisés uniquement :

- Les serres tunnels, à condition :
 - o D'être nécessaires à l'exploitation agricole ;

- De permettre la transparence hydraulique ;
- De les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - D'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - De ne pas créer de logement nouveau.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives, à condition :
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Qu'ils aient une emprise au sol maximale de 100m².
- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10m² par parcelle d'usage.

Le premier plancher doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si les PHEC ne sont pas connues, situer le plancher à +2,50m au-dessus du terrain naturel).

En zone inondable, aléa faible à moyen :

Le premier plancher doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et s'il y a une présence d'un niveau refuge adapté (si les PHEC ne sont pas connues, situer le plancher à +1m au-dessus du terrain naturel).

Hors zone inondable et en zone inondable d'aléa faible à moyen :

Dans la zone N et ses secteurs :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées.

Dans le secteur Npv :

La construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées est autorisée à condition qu'il s'agisse de production d'énergie photovoltaïque au sol et à condition de la réalisation des études d'impact en vigueur.

Dans le secteur Nt uniquement :

La construction d'hébergement hôtelier et touristique est autorisée à condition que les constructions soient liées au développement de l'offre touristique le long de l'itinéraire Via Garona, de type cabanes dans les bois.

2. Usages et affectations des sols (aménagement)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	N – Nn – Nt – Npv		
Carrières, gravières	N – Nn – Nt – Npv		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	N – Nn – Nt – Npv		
Dépôts de véhicules	N – Nn – Nt – Npv		
Dépôts divers	N – Nn – Nt – Npv		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	N – Nn – Nt – Npv		
Affouillements et exhaussements du sol			
Camping	N – Nn – Nt – Npv		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	N – Nn – Nt – Npv		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THEME N.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nt, la surface de plancher maximum est de 30 m².

Non règlementé pour la zone N et les secteurs Nn et Npv.

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée à :

- **RD 817** : 75 mètres minimum de l'axe pour l'habitat et pour les constructions à usage d'activités ;
- **Autres voies** : 7 mètres maximum de l'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...),
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate,
- pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

Dans le secteur **Npv**, l'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, soit avec un retrait de 2 mètres, par dérogation à la marge de recul de 75 m depuis la RD 817 précitée.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N et dans le secteur Nn :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des implantations en limite séparative seront admises pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à la sablière.

Dans le secteur **Nt**, les constructions doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Dans le secteur **Npv**, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé.

e. Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du plancher jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des **constructions autorisées** à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres.

Dans le secteur **Npv**, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 5 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées uniquement de grillage à large maille ou de haie vive sans mur bahut ou être de type agricole : en fils de fer ou bois.

Les panneaux en bois ou tout autre matériau sont interdits.

Dans le secteur **Npv**, les clôtures doivent être constituées de panneaux grillagés et ne doivent pas excéder 2,5 mètres de hauteur.

Dans le secteur **Nt**, les clôtures sont interdites.

b. Façades

En secteur **Nt**, les constructions devront être en bois et de teinte naturelle pour les parois et les toitures.

Dans le secteur **Npv**, les constructions devront être de teinte verte ou beige en fonction de l'intégration paysagère.

c. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

3. Stationnement

En secteur **Nt**, les stationnements liés à l'activité touristique ne pourront se faire dans le domaine public et les places devront être aménagées sur une plateforme non artificialisée.

Dans le secteur Npv, les places de stationnement sont autorisées pour permettre la visite ou l'entretien du site.

THEME N.3 : VOIRIES ET RESEAUX

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

a. Eau potable

Non réglementée.

b. Assainissement

Non réglementé.

c. Eaux pluviales

Non réglementé.

d. Electricité - Téléphone

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté du 10 novembre 2016 : définition des sous-destinations

Un arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des 5 destinations et 20 sous-destinations de construction pouvant être réglementées par les PLU et le RNU.

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui en a réduit le nombre de neuf à cinq :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service,
- Equipements d'intérêts collectifs et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (C. urb., art. R. 151-27).

Toutefois, ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, listées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Rappelons que le PLU ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Destinations	Sous-destinations
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Destinations	Sous-destinations
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

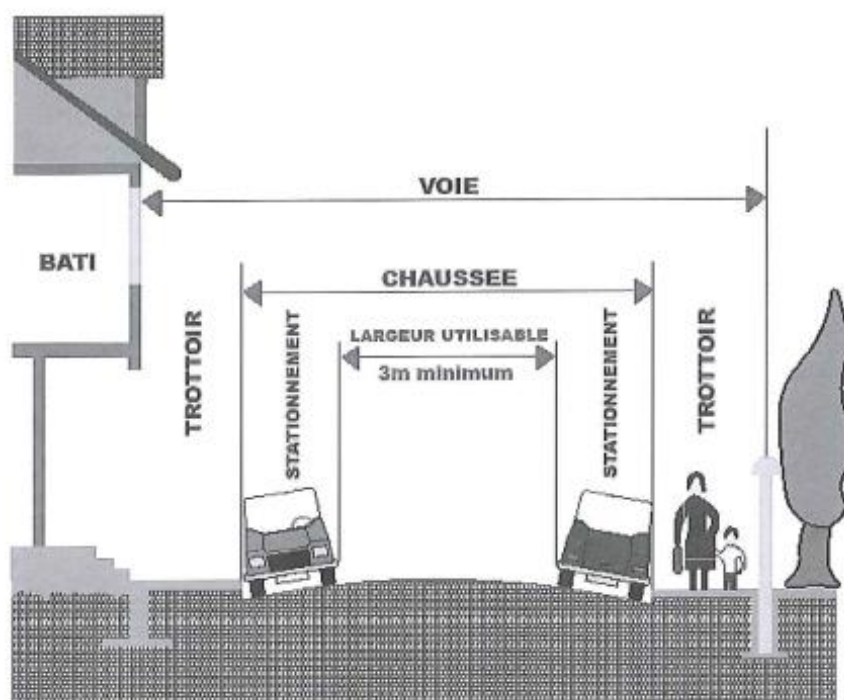
Annexe 2 : Dimensionnement des réseaux et voiries d'eau – Prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne

► Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum
- surlargeur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
 - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade

- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

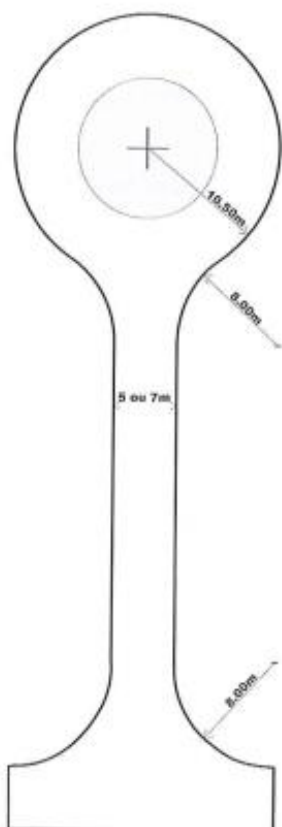


Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »

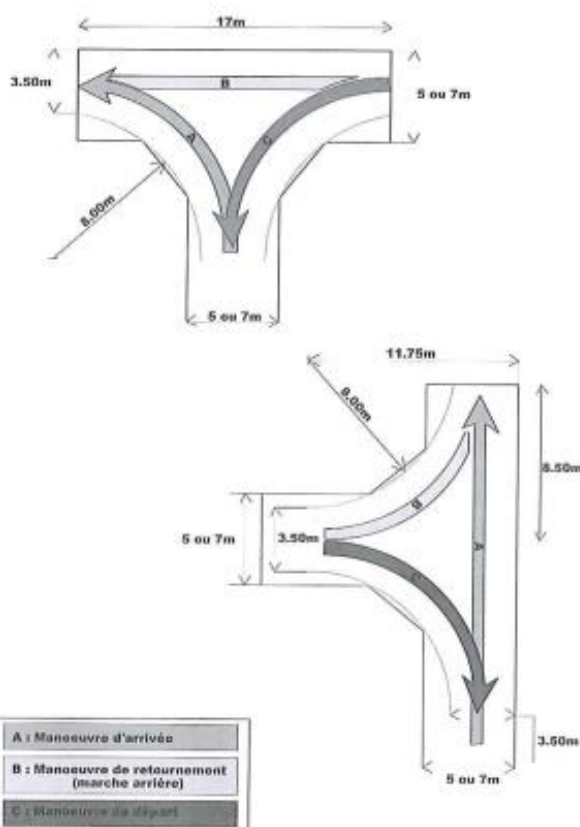


Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »

► Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie

Cas des habitations :

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m²)	30 m3	1 poteau d'incendie de 30 m3/h Ou Réserve incendie de 30 m3	400 m
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou <u>non</u> séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m² ou (Habitations > 500 m²)	60 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Réserve incendie de 60 m3	200 m
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3 ^{ème} famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	120 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	200 m
Risques Courant Importants (Centre ville ancien ou H ≤ 50 m habitation ou H ≤ 28 m ERP ou entreprises en centre ville)	120 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	100 m
Risques Particulier (3 ^{ème} famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 ^{ème} famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	120 m3 ou +	1 poteau d'incendie de 60 m3/h	60 m

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage....).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m³/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, l'**ordre de grandeur** sera de 120 m³ disponibles en 2h (soit 60 m³/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe-feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Bâtiments de bureaux:

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m³/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m³/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

► **Les moyens pour assurer la défense contre l'incendie**

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- ✚ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m³/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m³/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- ✚ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérerait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution complète la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 30 m³ et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

► **Règlementation applicable selon le type de bâtiments**

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping** et **stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.