

Département de Haute-Garonne | Commune de **VILLATE**



Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

PLU Arrêté le 19 Juillet 2021

Enquête publique du 31 janvier 2022 au 02 mars 2022

Approuvé le 02 juin 2022

PLU de VILLATE

3.1 Règlement



SOMMAIRE

Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES	3
LEXIQUE.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
ZONE U.....	16
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	17
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	18
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	28
ZONE AU	29
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	30
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	31
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	36
ZONE 2AU	39
ZONE 3AU	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	41
ZONE A.....	42
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	42
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	44
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	50
ZONE N.....	51
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	51
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	52
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	54
ANNEXES	56
ANNEXE SDIS.....	57

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villate Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

Demeurent notamment applicables :

▪ **Le Règlement National de l'Urbanisme :**

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

- Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R.181-43 du Code de l'Environnement ».
- Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

▪ **Les servitudes d'utilité publique :**

Telles que prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme, concernant le territoire communal.

- Le PPR Sècheresse approuvé le 22 12 2008 concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux
- L'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 pris en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini aux articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

3 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sur les documents graphiques, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (type AU), agricoles (A), et naturelles (N), elles-mêmes éventuellement divisées en secteurs (UA, UB, UC), soumis à certaines prescriptions réglementaires spécifiques.

Les zones urbaines de type « U » correspondent :

- soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
- soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones à urbaniser de type « AU » correspondent à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés, et qui disposent à leur périphérie immédiate des équipements suffisants pour desservir les constructions prévues dans l'ensemble de la zone. Elles sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Les orientations d'aménagement et, le cas échéant, le règlement en définissent les conditions d'aménagement et les modalités de réalisation.

Les zones à urbaniser de type 2AU et 3AU correspondent à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés, mais qui ne disposent pas à leur périphérie immédiate des équipements suffisants. Ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Leur ouverture est subordonnée à une **modification** du PLU pour les zones 2AU, et à une **révision** du PLU pour les zones 3AU, comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone agricole ou forestière « A » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La zone naturelle « N » correspond à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de la présence de risques, soit de la présence de ressources naturelles à préserver ou restaurer, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

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

Dans les zones A et N, le règlement peut aussi identifier :

- Les bâtiments admis à changer de destination (article L.151-11-2° du code de l'urbanisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet 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 la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Un sur-zonage qui permet d'identifier des éléments naturels à protéger en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue repérée sur le territoire communal.

5 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les différents types d'occupation du sol sont réglementés selon les destinations listées aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme :

DESTINATIONS PRINCIPALES	SOUS-DESTINATIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
HABITATION	Logement
	Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service avec accueil de clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
	Salles d'art et de spectacles,
	Equipements sportifs,
	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie,
	Entrepôt,
	Bureau,
	Centre de congrès et d'exposition

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies par l'Arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

6 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS SECTEURS

LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U, AU, 2AU et 3AU de la commune.

LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

TERRESTRE

Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral au nord de la RD19, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (cf. les Annexes du PLU).

LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES SECHERESSE

La commune est située en zone d'aléa faible dans le cadre du PPRN Tassement différentiels qui a été approuvé en décembre 2008 (PPR Sécheresse des cantons de Muret, Portet-sur-Garonne et Saint-Lys). Ce PPRN vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au PLU.

Les prescriptions imposées par le PPRN sont, pour l'essentiel, des règles de bons sens dont la mise en œuvre permet de réduire considérablement les risques de désordres causés au bâti. Ces prescriptions comprennent des mesures applicables aux constructions neuves et aux constructions existantes ainsi qu'à leur environnement immédiat. Ces prescriptions portent notamment sur les fondations (profondeur, nature...), la conception et la réalisation de certaines constructions (murs porteurs, plancher sous vide sanitaire...), la gestion des eaux pluviales ou usées, la gestion du couvert végétal.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

LES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement du PLU identifie et localise des sites ou des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, (formations végétales, boisements, milieux naturels liés à la présence de l'eau ...) en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il est précisé que toute intervention sur les éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la commune. Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces sites.

Les prescriptions du PLU permettent la protection de ces éléments tout en autorisant leur évolution : exploitation, entretien et gestion des espaces ou éléments identifiés, aménagement des constructions existantes, extension, surélévation... Ces sites peuvent éventuellement faire l'objet d'un accès au public à condition que la fréquentation qui en résulte ne menace pas leur qualité naturelle et environnementale.

5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS OUVRAGES

EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 13/04/2012

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS :

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

TRAVAUX SUR BATI EXISTANT

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

LEXIQUE

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

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

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

Alignement : L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine » (code de la voirie routière, art. L. 112-1).

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

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

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

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

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

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

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

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

Débord de Toiture : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade et qui ne sont pas supportés par des poteaux ou des encorbellements. Les débords de toiture de moins de 60 cm ne sont pas pris en compte pour les règles d'implantation des constructions.

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

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

Le changement de destination sans travaux est soumis à déclaration préalable. Le changement de destination accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades est soumis à permis de construire.

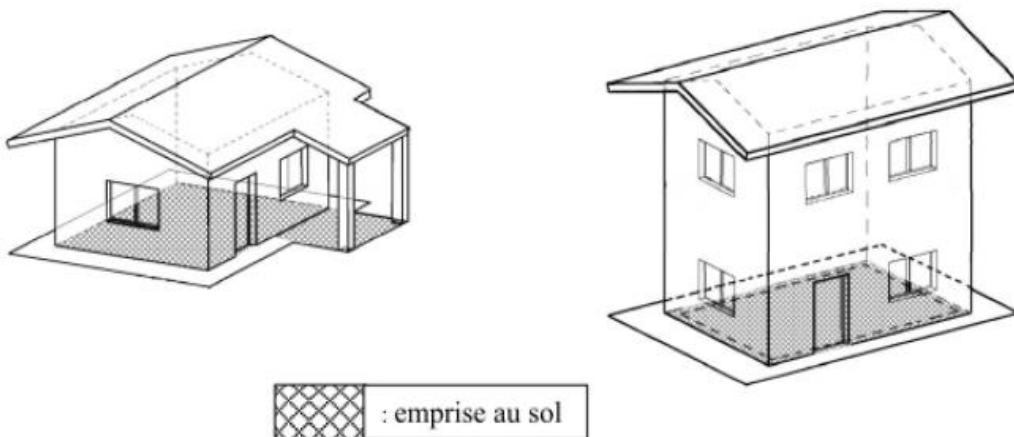
Eaux pluviales : On entend par eaux pluviales, les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange déchlorées des piscines... dans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

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

Emplacements réservés (ER) : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

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

- des annexes de moins de 20 m² d'emprise ;
- des piscines non couvertes ;
- des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées (dont les terrasses) ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.



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

Essence locale : Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est conseillé de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

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

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

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

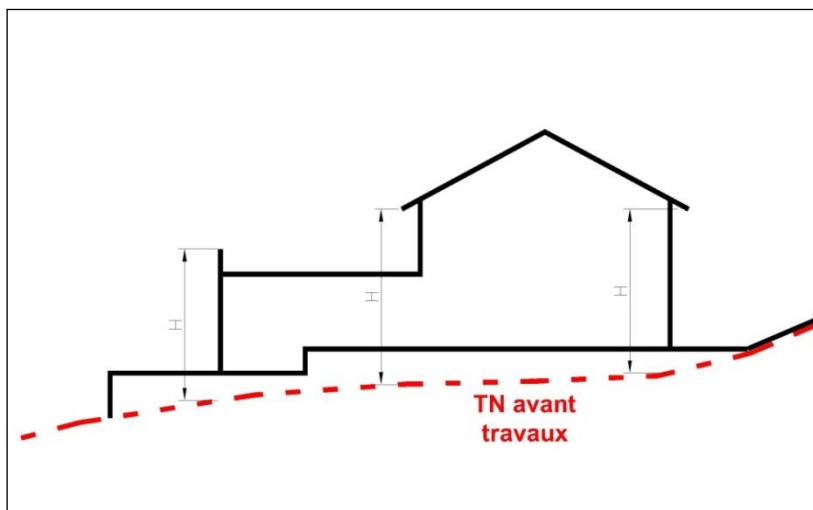
Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement.

Espaces de pleine terre : ils correspondent aux espaces libres non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains à condition que ces derniers n'entravent pas le raccordement du sous-sol à la nappe phréatique.

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

Hauteur d'une construction : La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma ci-après)

La hauteur maximale autorisée se mesure à l'égout du toit, sur sablière ou sur acrotère, à l'exclusion des éléments techniques tels que souches, cheminées, et autres dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.



Mesure de la hauteur

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

Installations techniques : Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...). Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les régler au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

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

Opération d'ensemble : Toute opération ayant pour effet de porter à au moins 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques (horizontalité, résistance à la charge...) une surface de plancher qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement.

Conformément à la réglementation, notamment la loi ALUR, les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Stationnement : Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Dans les opérations de construction de logements collectifs, toute place doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre place de stationnement.

Les places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, doivent respecter les dimensions minimales suivantes, libres de tout encombrement par des murs et piliers :

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
- Dégagement : 5 mètres

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :

- Angle par rapport à la voie : 45°
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
- Dégagement : 4 mètres

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

- Longueur : 5,50 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement

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

Voie : Est considérée comme une voie, un aménagement privé ou public qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties ou destinées à la construction et dont le nombre excède 2 logements.

Les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique seront assimilées à des voies et emprises publiques.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées desservant plus de 5 lots ou logements doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons. Les voies nouvelles, publiques ou privées doivent disposer des dimensions minimales suivantes :

	Voie desservant 3 à 5 lots ou logements	Voie à sens unique desservant plus de 5 lots ou logements	Voie à double sens desservant plus de 5 lots ou logements
Emprise	5 m	7,50 m	9 m
Chaussée	3,50 m	3,50 m	5 m
Stationnement / plantations		2,50 m	2,50 m
Trottoir		1,50 m	1,50 m

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

La zone U correspond à la partie de l'agglomération urbanisée à vocation principale d'habitat. Elle comprend trois secteurs :

UA : zone d'habitat ancien à caractère traditionnel

UB : zone d'habitat contemporain à caractère pavillonnaire

UC : zone d'habitat récent (quartier Villa Nova), à caractère mixte, individuel et groupé

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Construction autorisée sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Sécheresse - PPRS
	Hébergement		Destination interdite en sous-sol, et autorisée en RC sous réserve que le plancher soit situé au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Construction autorisée sous réserve de ne pas entraîner de nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

A-2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs, et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées, et inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel avant travaux

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

B1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Voir définition de l'emprise au sol dans le lexique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération.

- **Secteurs UA, UC :**

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne pourra excéder **60%** de la superficie du terrain.

- **Secteur UB :**

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne pourra excéder **35%** de la superficie du terrain.

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit, sur sablière ou sur acrotère, en tout point de la façade (souches, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) à partir du terrain naturel avant travaux.

▪ Cas général

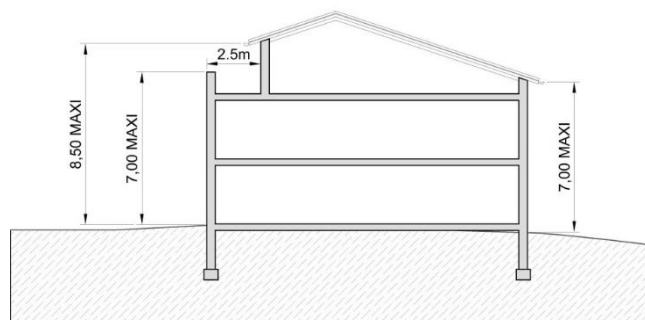
La hauteur maximale autorisée est limitée à **7 m**.

▪ Cas particuliers

▪ *Place du 19 Mars*

Sur le pourtour de la construction, la hauteur maximale autorisée est limitée à **7m**

Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à **8,50 m**, et à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.



- *En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :*

La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante

B1-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

PUBLIQUES

▪ Secteur UA :

En l'absence de disposition particulière mentionnée sur les documents graphiques ou dans les Orientations d'aménagement et de Programmation du PLU, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit à l'alignement des constructions voisines, de façon à privilégier la continuité du paysage urbain.

En cas de clôture existante assurant, par sa qualité architecturale et son implantation, la continuité du paysage urbain le long de la voie ou de l'emprise publique, la construction nouvelle sera autorisée en recul de l'emprise publique, sous réserve de ne pas compromettre la qualité du paysage urbain.

- *Place du 19 mars :*

Toute construction nouvelle doit être implantée dans le respect des dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

▪ Secteur UB :

En l'absence de disposition particulière mentionnée sur les documents graphiques ou dans les Orientations d'aménagement et de Programmation du PLU, toute construction nouvelle doit être implantée :

- A au moins 10 m de l'emprise de la RD 19, route de Labarthe-sur-Lèze
- A au moins 6 m de l'emprise des autres voies départementales, de l'avenue de Mascarou RD 56c, du chemin des Espérances VC 101, du chemin de La Cepette VC 5, du chemin de Villeneuve VC 6, et à au moins 3 m pour les garages, abris de jardins et piscines,
- A au moins 3m de l'emprise de la rue Julien Maurette et des autres voies ouvertes à la circulation générale

▪ **Des implantations différentes sont admises :**

Pour permettre l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, qui pourront être réalisés avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant ;

Pour permettre la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant avant sa destruction ;

Pour permettre une implantation des constructions en recul d'au moins 2 mètres par rapport aux emprises des voies piétonnes, des voies secondaires fermées à la circulation générale, ou des jardins publics ;

Pour valoriser une composition urbaine à l'alignement des constructions voisines, ou à la limite d'un espace public ;

Un recul supérieur au recul réglementaire peut être imposé lorsque la construction est édifiée le long d'une voie étroite, ou à l'angle de deux rues, ou pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.

- *Article R151-21 : lotissements et opérations de divisions*

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacune des divisions issues de l'opération.

**B1-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
OU AUTRES LIMITES**

En bordure des ruisseaux de Riouas et de Haumont, les constructions nouvelles seront implantées à au moins 5 mètres des berges.

▪ **Secteur UA :**

Toute construction nouvelle devra être implantée soit contre la limite séparative, soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

▪ **Secteurs UB, UC :**

- *Limites séparatives internes à la zone ou limitrophes d'une zone U ou AU*

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit contre la limite séparative, à condition que la construction implantée contre ladite limite soit de plain-pied, que sa longueur implantée contre ladite limite ne dépasse pas 10 m, que sa hauteur maximale contre ladite limite ne dépasse pas 3,50 m hors tout,
- soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.

Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

- *Limites séparatives limitrophes d'une zone naturelle ou agricole (lisière urbaine)*

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.

Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

- **Des implantations différentes sont autorisées :**

Contre un mur voisin implanté sur la limite séparative : si une construction appartenant à une propriété voisine est déjà implantée contre une limite séparative, la construction nouvelle peut s'implanter contre la même limite, à l'intérieur de la surface définie par le mur voisin déjà implanté contre ladite limite, même si cette surface dépasse la hauteur de 3,50 m.

- *Article R151-21 : lotissements et opérations de divisions*

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacune des divisions issues de l'opération.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions détaillées ci-dessous n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine. Elles doivent notamment permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les constructions devront s'adapter au relief en limitant le plus possible le recours aux terrassements. La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

- *Façades*

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- *Toitures*

Les toitures en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et auront l'aspect de la tuile canal, et de préférence la teinte naturelle de la terre cuite. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures plates seront réalisées avec le plus grand soin. Leur mise en œuvre veillera notamment à éviter les eaux stagnantes, conformément à l'arrêté préfectoral du 17 05 2018 relatif à la lutte contre les moustiques.

- **Constructions existantes**

Toute intervention sur une construction traditionnelle doit être réfléchie au regard des techniques de construction et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à valoriser les principes de composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques :

- Les maçonneries anciennes en briques foraines ou en galets seront conservées
- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches, entablements, etc.
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées

▪ **Constructions nouvelles**

Les choix d'implantation des constructions doivent être faits en harmonie avec le bâti environnant, et privilégier l'orientation dominante des façades principales voisines.

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'orientation des toitures environnantes pour ménager une perception d'ensemble cohérente.

Dans la zone UA, les constructions nouvelles devront s'insérer en tenant compte des caractéristiques des constructions voisines, et notamment la composition des façades limitrophes, les rythmes horizontaux (corniches, bandeaux...), la volumétrie des toitures.

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le secteur UA et plus généralement sur toute construction ancienne, les travaux de rénovation énergétique et de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent être associés à une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine architectural.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Pour une bonne intégration environnementale et urbaine, ces systèmes doivent être mis en œuvre en veillant à préserver la cohérence de la composition architecturale du bâtiment et à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public.

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

B3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

B3-1 : CLOTURES

La construction des clôtures est soumise à déclaration préalable. Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Les haies seront plantées de préférence avec des essences locales.

▪ **Clôtures en limite de voies et emprises publiques**

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public. Une transparence doit être préservée entre la rue et l'espace privatif de façon à éviter l'effet « couloir » de la rue et maintenir un échange visuel entre l'espace public et la propriété privée.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser **1,60 m** hors tout. Elles pourront être constituées de murs ou de murets surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur des murs pleins ne devra pas dépasser **1,60 m** de hauteur, sur une longueur totale limitée à 6 m. Les murets de soubassements ne devront pas dépasser **80 cm** de hauteur

Les murs seront soit en briques et galets apparents, soit en maçonnerie enduite sur les deux faces.

Les grilles, grillages et autres dispositifs à claire-voie adopteront des tons gris ou verts de valeur moyenne ou sombre. Les couleurs vives sont proscrites.

▪ **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures seront de préférence constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, et leur hauteur totale ne devra pas dépasser **1,80 m**.

En cas de maçonneries :

- La hauteur des murs pleins ne devra pas dépasser **1,80 m** de hauteur.
- Les maçonneries seront enduites sur chaque face.

En limite d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures seront des clôtures végétales mixtes, à caractère champêtre, réalisées sans soubassement, et devront permettre le passage de la petite faune terrestre.

B3-2 : ESPACES NON-BATIS

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

▪ **Végétation existante**

▪ *La nature ordinaire*

Les haies existantes seront préservées afin de tirer parti de leur fonction régulatrice dans la gestion des eaux pluviales ainsi que de leur qualité environnementale et paysagère. Elles seront autant que possible intégrées au maillage du réseau de desserte, et de voies piétonnières et cyclables.

Les autres formations végétales (arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets...) seront autant que possible préservées. En cas de détérioration pour des raisons techniques dument justifiées, elles devront être remplacées sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

▪ *Éléments paysagers à protéger*

Les boisements et formations végétales identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers à protéger, seront conservés et confortés. Ils seront autant que possible intégrés au réseau de desserte, ou aux voies piétonnières et cyclables.

Toute intervention envisagée dans leur environnement proche, dans un rayon inférieur à 10 m, doit faire l'objet d'une déclaration préalable à déposer en mairie.

▪ **Espaces libres et plantations**

Les espaces libres des unités foncières bâties devront être traités en jardins. Ils comporteront au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre de construction.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

▪ Espaces de pleine terre

Dans les secteurs UB et UC, au moins 20% de la superficie des terrains doivent être maintenus en pleine terre.

B4 - STATIONNEMENTS

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles et les extensions de plus de 60 m²
- les changements de destination de constructions existantes

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

B4-1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Dans le cas où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il pourra être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

B4-2 : LES BESOINS EN STATIONNEMENTS

▪ Stationnement des véhicules

Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes urbanistiques.

Il sera exigé :

- Habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher, sans être inférieur à 2 places par logement. Dans les opérations d'ensemble de plus de 4 logements, en supplément des stationnements exigés, il sera prévu 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements, annexée aux espaces de voirie ouverts à la circulation publique
- Hébergement : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergements
- Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de salle de restaurant + 1 place par chambre.

Cas particuliers :

- Constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- Transformation ou réhabilitation de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : aucune place exigée

▪ **Stationnement des deux roues**

Pour toute opération de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison d'au moins :

- 1 emplacement par logement
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à causer la moindre gêne pour la circulation publique. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

▪ **Voies nouvelles**

Les voies créées devront être compatibles avec les schémas d'aménagement de principe joints aux «Orientations d'aménagement » du PLU.

Les voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

▪ **Circulations douces**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'ouverture de voies destinées aux modes doux de déplacements pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

▪ **Mobilité et ergonomie - PMR**

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C2-1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

C2-2 : ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être réalisés selon un système séparatif

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

▪ Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions prévues dans le règlement du SIVOM SAGE.

La gestion des eaux pluviales devra se faire prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.

Les aménagements devront garantir l'écoulement par infiltration ou dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ou sur les fonds voisins. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants seront autant que possible préservés, et intégrés à l'opération de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien. Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé de compléter le maillage existant. Un état des lieux des fossés avant et après travaux pourra être demandé.

C2-3 : ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et le remplacement des lignes existantes doivent être installés en souterrain.

C2-4 : COLLECTE DES DECHETS

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique. Ces aménagements seront représentés au plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

▪ Constructions individuelles :

La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte-à-porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (difficultés d'accès ou de manœuvre des véhicules de collecte).

▪ Opérations d'ensemble (habitat groupé, lotissements, collectifs):

Pour toute opération d'ensemble présentant des contraintes d'accès ou ne permettant pas le retournement aisé des véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif adapté, facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

C2-5 : DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément aux besoins et à la réglementation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU

La zone AU est composée de terrains non bâtis situés en continuité de la zone urbaine, et destinée à accueillir des constructions à usage principal d'habitation, raccordées au réseau collectif d'assainissement. Leur urbanisation devra être compatible avec les Orientations d'aménagement du PLU.

*La zone AU comprend les secteurs **AU1** et **AU2**. Seules les opérations d'aménagement d'ensemble y sont autorisées.*

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Constructions autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Sécheresse - PPRS
	Hébergement		Destination interdite en sous-sol, et autorisée en RC sous réserve que le plancher soit situé au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Constructions autorisées sous réserve de ne pas entraîner de nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

A-2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs, et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées, et inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel avant travaux

AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs AU1 et AU2, Les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat. L'aménagement des deux secteurs pourra se faire par tranches.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

B1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voir « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (OAP)

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder **35%** de la superficie de la parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération.

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit, sur sablière ou sur acrotère, en tout point de la façade (souches, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) à partir du terrain naturel avant travaux.

Les bâtiments publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article

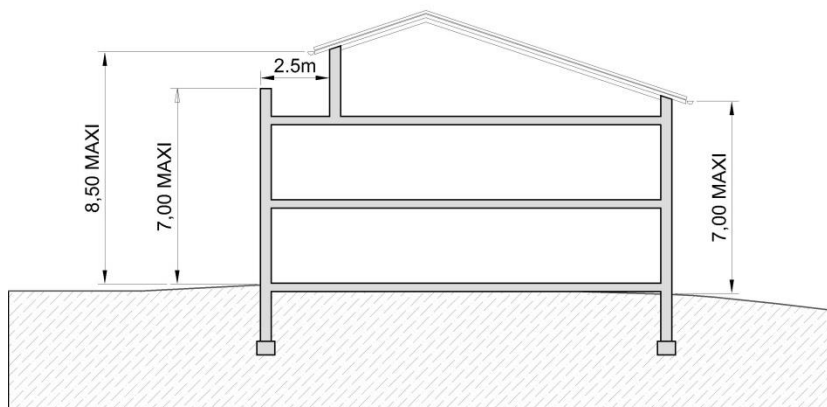
▪ Cas général

La hauteur maximale autorisée est limitée à **7 m**.

▪ Façade urbaine chemin de la Cépette (AU1) et habitat collectif secteur AU2

Sur le pourtour de la construction (du pied de la construction à l'égout), la hauteur maximale autorisée est limitée à **7 m**

Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à **8,50 m**, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.



B1-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement, soit à une distance supérieure à 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

B1-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

OU AUTRES LIMITES

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

▪ *Limites séparatives internes à la zone AU ou limitrophes d'une zone urbaine*

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit contre la limite séparative, à condition que sa longueur implantée contre ladite limite ne dépasse pas 10 m,
- soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.

Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

▪ *Limites séparatives limitrophes d'une zone naturelle ou agricole (lisière urbaine)*

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.

Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance de la limite supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

- *Article R151-21 : lotissements et opérations de divisions*

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacune des divisions issues de l'opération.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions détaillées ci-dessous n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine. Elles doivent notamment permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les constructions devront s'adapter au relief en limitant le plus possible le recours aux terrassements. La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

- *Façades*

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- *Toitures*

Les toitures en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et auront l'aspect de la tuile canal, et de préférence la teinte naturelle de la terre cuite. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures plates seront réalisées avec le plus grand soin. Leur mise en œuvre veillera notamment à éviter les eaux stagnantes, conformément à l'arrêté préfectoral du 17 05 2018 relatif à la lutte contre les moustiques.

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Pour une bonne intégration environnementale et urbaine, ces systèmes doivent être mis en œuvre en veillant à préserver la cohérence de la composition architecturale du bâtiment et à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public.

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

B3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : CLOTURES

La construction des clôtures est soumise à déclaration préalable. Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Les haies seront plantées de préférence avec des essences locales.

▪ Clôtures en limite de voies et emprises publiques

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public. Une transparence doit être préservée entre la rue et l'espace privatif de façon à éviter l'effet « couloir » de la rue et maintenir un échange visuel entre l'espace public et la propriété privée.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser **1,60 m** hors tout. Elles pourront être constituées de murs et de murets surmontés d'un dispositif à claire-voie.

En partie courante, la hauteur des murets ne devra pas dépasser **0,80 m**. Ponctuellement, la maçonnerie pourra atteindre la hauteur maximale de **1,60 m**, sur une longueur totale limitée à 6 m.

Les murs seront soit en briques et galets apparents, soit en maçonnerie enduite sur les deux faces.

Les grilles, grillages et autres dispositifs à claire-voie adopteront des tons gris ou verts de valeur moyenne ou sombre. Les couleurs vives sont proscrites.

▪ Clôtures en limites séparatives

Les clôtures adopteront un aspect naturel : haie champêtre, doublée ou non d'un grillage. Leur hauteur ne devra pas dépasser **1,80 m** tous ouvrages compris.

En cas de maçonneries :

- La hauteur des murs pleins ne devra pas dépasser **1,80 m** de hauteur.
- Les maçonneries seront enduites sur chaque face.

En limite d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures seront des clôtures végétales mixtes, à caractère champêtre, réalisées sans soubassement, et devront permettre le passage de la petite faune terrestre.

B3-2 : ESPACES NON-BATIS

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

- **Végétation existante**

- *La nature ordinaire*

Les haies existantes seront préservées afin de tirer parti de leur fonction régulatrice dans la gestion des eaux pluviales ainsi que de leur qualité environnementale et paysagère. Elles seront autant que possible intégrées au maillage du réseau de desserte, et de voies piétonnières et cyclables.

Les autres formations végétales (arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets...) seront autant que possible préservées. En cas de détérioration pour des raisons techniques dument justifiées, elles devront être remplacées sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

- *Éléments paysagers à protéger*

Les boisements et formations végétales identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers à protéger, seront conservés et confortés. Ils seront autant que possible intégrés au réseau de desserte, ou aux voies piétonnières et cyclables.

Toute intervention envisagée dans leur environnement proche, dans un rayon inférieur à 10 m, doit faire l'objet d'une déclaration préalable à déposer en mairie.

- **Espaces libres et plantations**

Les espaces libres des unités foncières bâties devront être traités en jardins. Ils comporteront au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre de construction.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

- **Espaces de pleine terre**

Dans toute opération d'ensemble, au moins **20%** de la surface du terrain de l'opération doit être maintenue en pleine terre.

B4 - STATIONNEMENTS

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles et les extensions de plus de 60 m²
- les changements de destination de constructions existantes

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

B4-1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Dans le cas où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

B4-2 : LES BESOINS EN STATIONNEMENTS

▪ Stationnement des véhicules

Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes urbanistiques.

Il sera exigé:

- Habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher, sans être inférieur à 2 places par logement. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, en complément du nombre de places exigé par logement, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 2 logements. Ces places supplémentaires seront annexées aux espaces de voirie ouverts à la circulation publique
- Hébergement : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergements
- Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de salle de restaurant + 1 place par chambre.

Cas particuliers :

- Constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- Transformation ou réhabilitation de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : aucune place exigée

▪ Stationnement des deux roues

Pour toute opération de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison d'au moins :

- 1 emplacement par logement
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies et accès devront être aménagés de façon à causer la moindre gêne pour la circulation publique. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- **Voies nouvelles**

Les voies créées devront être compatibles avec les schémas d'aménagement de principe joints aux «Orientations d'aménagement » du PLU.

Les voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

- **Circulations douces**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'ouverture de voies destinées aux modes doux de déplacements pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

- **Mobilité et ergonomie - PMR**

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C2-1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

C2-2 : ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être réalisés selon un système séparatif

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions prévues dans le règlement du SIVOM SAGe.

La gestion des eaux pluviales devra se faire prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.

Les aménagements devront garantir l'écoulement par infiltration ou dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ou sur les fonds voisins. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants seront autant que possible préservés, et intégrés à l'opération de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien. Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé de compléter le maillage existant. Un état des lieux des fossés avant et après travaux pourra être demandé.

C2-3 : ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et le remplacement des lignes existantes doivent être installés en souterrain.

C2-4 : COLLECTE DES DECHETS

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique. Ces aménagements seront représentés au plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

▪ **Constructions individuelles :**

La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (difficultés d'accès ou de manœuvre des véhicules de collecte).

▪ **Opérations d'ensemble (habitat groupé, lotissements, collectifs):**

Pour toute opération d'ensemble présentant des contraintes d'accès ou ne permettant pas le retournement aisé des véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif adapté, facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

C2-5 : DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément aux besoins et à la réglementation.

ZONE 2AU

Cette zone n'est pas constructible à courte échéance mais sa situation en continuité des zones urbaines justifie à terme sa vocation future d'habitat.

*L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après la **modification** du PLU qui en définira les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui deviendront applicables. Les articles suivants sont cependant précisés afin de ne pas contrevenir aux nécessités liées aux services publics ou d'intérêt collectif.*

A-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE 3AU

Cette zone n'est pas constructible à courte échéance mais sa situation en continuité des zones urbaines et à urbaniser justifie à terme sa vocation future d'habitat.

*L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après la **révision** du PLU qui en définira les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement qui deviendront applicables. Les articles suivants sont cependant précisés afin de ne pas contrevenir aux nécessités liées aux services publics ou d'intérêt collectif.*

A-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à son prolongement
- des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- des changements de destination identifiés sur le document graphique du PLU
- des extensions et annexes des habitations isolées
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières listées à l'article A-2

A-2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DESTINATION	USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE	Constructions nécessaires à l'activité agricole ou à son prolongement: bâtiments d'exploitation, installations techniques, habitations, annexes et piscines des habitations		
	Constructions nécessaires au prolongement de l'activité agricole : constructions destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles		Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Constructions destinées au développement des activités d'accueil à la ferme: hébergement, gîte,		Sous réserve que l'activité d'accueil soit accessoire à l'activité agricole d'une exploitation pérenne
	Constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		sous réserve de la nécessité fonctionnelle et géographique des constructions
HABITATION	Habitation isolée, non liée à une activité agricole		Aménagements et extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site; Une seule extension par habitation existante à la date d'approbation du PLU, et à condition que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de l'existant Les annexes suivantes à condition d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation : - les abris légers ne dépassant pas 20 m ² d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur - les piscines et leur local technique
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs		Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
	Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
	Les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
	Les parcs d'attraction, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
	Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées, et inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel avant travaux

AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction ou installation autorisée devra respecter les prescriptions du règlement du PPRS - Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Sécheresse.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 100 m des limites de zones à usage d'habitat.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

B1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ne sont pas soumises à cet article.

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

▪ **Habitations isolées non liées à l'activité agricole :**

L'emprise au sol totale de l'habitation et ses extensions ne doit pas dépasser **200 m²**

L'emprise au sol des annexes autorisées (abris légers) ne doit pas dépasser **20 m²**

▪ **Autres destinations :**

Non réglementé

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit, sur sablière ou sur acrotère, en tout point de la façade (souches, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) à partir du terrain naturel avant travaux.

▪ **Constructions à destination agricole**

Hauteur maximale autorisée : **H = 10 m**

▪ **Autres destinations :**

Hauteur maximale autorisée : **H = 7 m**

B1-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

PUBLIQUES

En l'absence de disposition particulière mentionnée sur les documents graphiques ou dans les Orientations d'aménagement et de Programmation du PLU, toute construction nouvelle doit être implantée :

- A au moins 10 m de l'emprise de l'avenue des Platanes (RD 56)
- A au moins 6 m de l'emprise de l'avenue de Mascarou (RD 56c), du chemin des Espérances (VC 101), du chemin de La Cepette (VC 5), du chemin de Villeneuve (VC 6), et à au moins 3 m pour les garages, abris de jardins et piscines

B1-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUTRES LIMITES

- *Limites séparatives internes à la zone*

Toute construction devra être implantée :

- soit contre la limite séparative, à condition que la construction implantée contre ladite limite soit de plain-pied, que sa longueur ne dépasse pas 10 m, que sa hauteur maximale contre ladite limite ne dépasse pas 3,50 m hors tout,
- soit en retrait de la limite, à une distance supérieure à 3 m et au moins égale à la hauteur de la construction.

Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

- *Limites séparatives externes (limitrophes d'une zone U ou AU - lisière urbaine)*

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite au moins égale à la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3m.

- *En bordure du ruisseau de Riouas, les constructions seront implantées à au moins 5 mètres des berges.*

B1-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et les piscines des habitations existantes isolées doivent être implantées à moins de 50 m de l'habitation.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions détaillées ci-dessous n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine. Elles doivent notamment permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les constructions devront s'adapter au relief en limitant le plus possible le recours aux terrassements. La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

- *Façades*

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- *Toitures*

Les toitures en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et auront l'aspect de la tuile canal, et de préférence la teinte naturelle de la terre cuite. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures plates seront réalisées avec le plus grand soin. Leur mise en œuvre veillera notamment à éviter les eaux stagnantes, conformément à l'arrêté préfectoral du 17 05 2018 relatif à la lutte contre les moustiques.

▪ **Constructions existantes**

Toute intervention sur une construction traditionnelle doit être réfléchi au regard des techniques de construction et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les travaux de rénovation énergétique et de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent être associés à une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine architectural.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à valoriser les principes de composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques :

- Les maçonneries anciennes en briques foraines ou en galets seront conservées
- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches, entablements, etc.
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées

▪ **Constructions nouvelles**

Les choix d'implantation des constructions doivent être faits en harmonie avec le bâti environnant, et privilégier l'orientation dominante des façades principales voisines.

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'orientation des toitures environnantes pour ménager une perception d'ensemble cohérente.

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Pour une bonne intégration environnementale et urbaine, ces systèmes doivent être mis en œuvre en veillant à préserver la cohérence de la composition architecturale du bâtiment et à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public.

B3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : CLOTURES

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver la qualité du paysage, et l'identité rurale et champêtre de la zone agricole.

Les clôtures des habitations adopteront un aspect naturel dominant, et ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures situées dans les zones de continuité écologique devront être perméables pour la faune et la flore : haies champêtres sans soubassement, clôtures agricoles à 3 fils ...

B3-2 : ESPACES NON-BATIS

▪ **Espaces boisés, végétation existante et éléments paysagers**

▪ *Éléments paysagers à protéger*

Les boisements et formations végétales identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers à protéger, seront conservés et confortés. Ils seront autant que possible intégrés au réseau de desserte, ou aux voies piétonnières et cyclables.

Toute intervention envisagée dans leur environnement proche, dans un rayon inférieur à 10 m, doit faire l'objet d'une déclaration préalable à déposer en mairie.

▪ *La nature ordinaire*

Les haies existantes sont rares : elles devront être préservées afin de tirer parti de leur fonction régulatrice dans la gestion des eaux pluviales ainsi que de leur qualité environnementale et paysagère. Elles seront autant que possible intégrées au maillage du réseau de desserte, et de voies piétonnières et cyclables.

Les autres formations végétales (arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets...) seront autant que possible préservées. En cas de détérioration pour des raisons techniques dument justifiées, elles devront être remplacées sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

B4 - STATIONNEMENTS

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles et les extensions de plus de 60 m²
- Les changements de destination de constructions existantes

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

B4-1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Dans le cas où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

B4-2 : LES BESOINS EN STATIONNEMENTS

▪ **Stationnement des véhicules**

Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes urbanistiques.

Il sera exigé :

- Habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher, sans être inférieur à 2 places par logement
- Hébergement : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergements

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

▪ Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à causer la moindre gêne pour la circulation publique. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

▪ Voies nouvelles

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C2-1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

C2-2 : ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être réalisés selon un système séparatif

▪ Eaux usées :

L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

La zone n'étant pas raccordable au tout à l'égout, les systèmes d'assainissement non collectif sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur. Une étude géologique est obligatoire afin de définir la nature de l'assainissement non collectif à mettre en œuvre.

▪ Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants seront autant que possible préservés, restaurés et intégrés à l'opération de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien.

C2-3 : ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et le remplacement des lignes existantes doivent être dans la mesure du possible installés en souterrain.

C2-4 : COLLECTE DES DECHETS

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique. Ces aménagements seront représentés au plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte-à-porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (difficultés d'accès ou de manœuvre des véhicules de collecte).

C2-5 : DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.

Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément aux besoins et à la réglementation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, ou écologique. Elle comprend un secteur **NL** au lieu-dit Villeneuve, destiné à accueillir des activités de loisir, liées à la mise en valeur du plan d'eau existant, et un secteur **Nce** qui correspond aux corridors écologiques des cours d'eau du Riouas et du Haumont, à préserver de toute construction.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE NATURELLE, TOUS SECTEURS CONFONDUS

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A-2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE NATURELLE, TOUS SECTEURS CONFONDUS

Toute construction ou installation autorisée devra respecter les prescriptions du règlement du PPRS - Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Sécheresse.

DANS LE SECTEUR NCE

Toute construction ou installation est interdite

DANS LE SECTEUR NL

- *Les aménagements légers tels que sentiers piétonniers, cyclables, ou équestres,*
Sont autorisés sous réserve d'être ni cimentés ni bitumés. Les divers objets mobiliers destinés à l'accueil et l'information du public, ou à l'observation de la faune, sont autorisés dans le cadre de la gestion et de la mise en valeur des espaces et des milieux naturels.
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
Sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages, des espaces naturels et des corridors écologiques
- *Les affouillements et exhaussements du sol*
Sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées, et inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel avant travaux.

- *Les constructions et installations destinées à l'usage d'équipements de loisirs*

Sont autorisées exclusivement à l'intérieur du **STECAL « Loisirs »** créé à cet effet, sous réserve d'être démontables, de ne pas nécessiter de raccordement au réseau collectif d'assainissement, et de ne pas dépasser une emprise totale cumulée de 200 m².

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

B1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **STECAL « Loisirs » :**

Les constructions et installations destinées à l'usage d'équipements de loisirs sont autorisées à l'intérieur du **STECAL « Loisirs »** sous réserve de ne pas dépasser une emprise totale de 200 m²

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit, sur sablière ou sur acrotère, en tout point de la façade (souches, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) à partir du terrain naturel avant travaux.

- **Secteur NL , compris STECAL « Loisirs » :**

Hauteur maximale autorisée : **H = 4 m**

B1-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Secteur NL :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 6 m du chemin de Villeneuve (VC6)

B1-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUTRES LIMITES

- **Implantation par rapport aux limites séparatives externes de la zone NL :**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives externes au moins égale à la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3m.

- **Implantation par rapport aux autres limites :**

Non réglementé

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions détaillées ci-dessous n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine. Elles doivent notamment permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

▪ *Façades*

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

▪ *Toitures*

Les toitures en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et auront l'aspect de la tuile canal, et de préférence la teinte naturelle de la terre cuite. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures plates seront réalisées avec le plus grand soin. Leur mise en œuvre veillera notamment à éviter les eaux stagnantes, conformément à l'arrêté préfectoral du 17 05 2018 relatif à la lutte contre les moustiques.

B3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : CLOTURES

Les clôtures devront présenter un aspect naturel, à caractère végétal. Elles seront plantées avec des essences locales.

B3-2 : ESPACES NON-BATIS

▪ Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme

Les boisements et formations végétales identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers à protéger, seront conservés et confortés : agrandissement du plan d'eau, confortement de la végétation riveraine, préservation de la haie et du fossé qui font le lien entre le plan d'eau et le ruisseau du Riouas. Toute intervention sur ces éléments paysagers doit faire l'objet d'une déclaration préalable à déposer en mairie.

▪ Espaces de pleine terre

Dans le STECAL « Loisirs », au moins **60%** du terrain doit être maintenu en pleine terre.

B4 - STATIONNEMENTS

Dans le secteur NL, Les aires de stationnements sont autorisées sous réserve d'être réalisées avec un revêtement préservant un taux de perméabilité supérieur à 50%, visant à limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol et à préserver le caractère naturel de la zone.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

▪ Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à causer la moindre gêne pour la circulation publique. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

▪ Voies nouvelles

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

▪ Mobilité et ergonomie - PMR

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C2-1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

C2-2 : ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être réalisés selon un système séparatif

▪ Eaux usées :

L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

La zone n'étant pas raccordable au tout à l'égout, les systèmes d'assainissement non collectif sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur. Une étude géologique est obligatoire afin de définir la nature de l'assainissement non collectif à mettre en œuvre.

▪ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions prévues dans le règlement du SIVOM SAGe.

La gestion des eaux pluviales devra se faire prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.

Les aménagements devront garantir l'écoulement par infiltration ou dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ou sur les fonds voisins. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants seront autant que possible préservés, restaurés et intégrés à l'opération de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien.

C2-3 : ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et le remplacement des lignes existantes doivent être dans la mesure du possible installés en souterrain.

C2-4 : COLLECTE DES DECHETS

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique. Ces aménagements seront représentés au plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

C2-5 : DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément aux besoins et à la réglementation.

ANNEXES

ANNEXE SDIS

ANNEXE 1 :

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

VOIES ENGINES :

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 minimum (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 : $80 \text{ N} / \text{cm}^2$ sur une surface minimale de $0,20\text{m}^2$

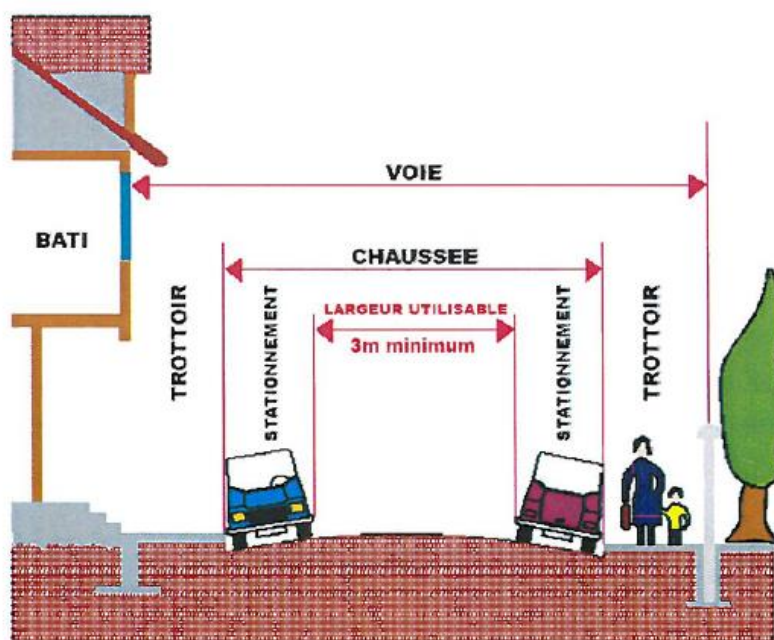
VOIES ECHELLES :

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 : 7 mètres 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 8 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

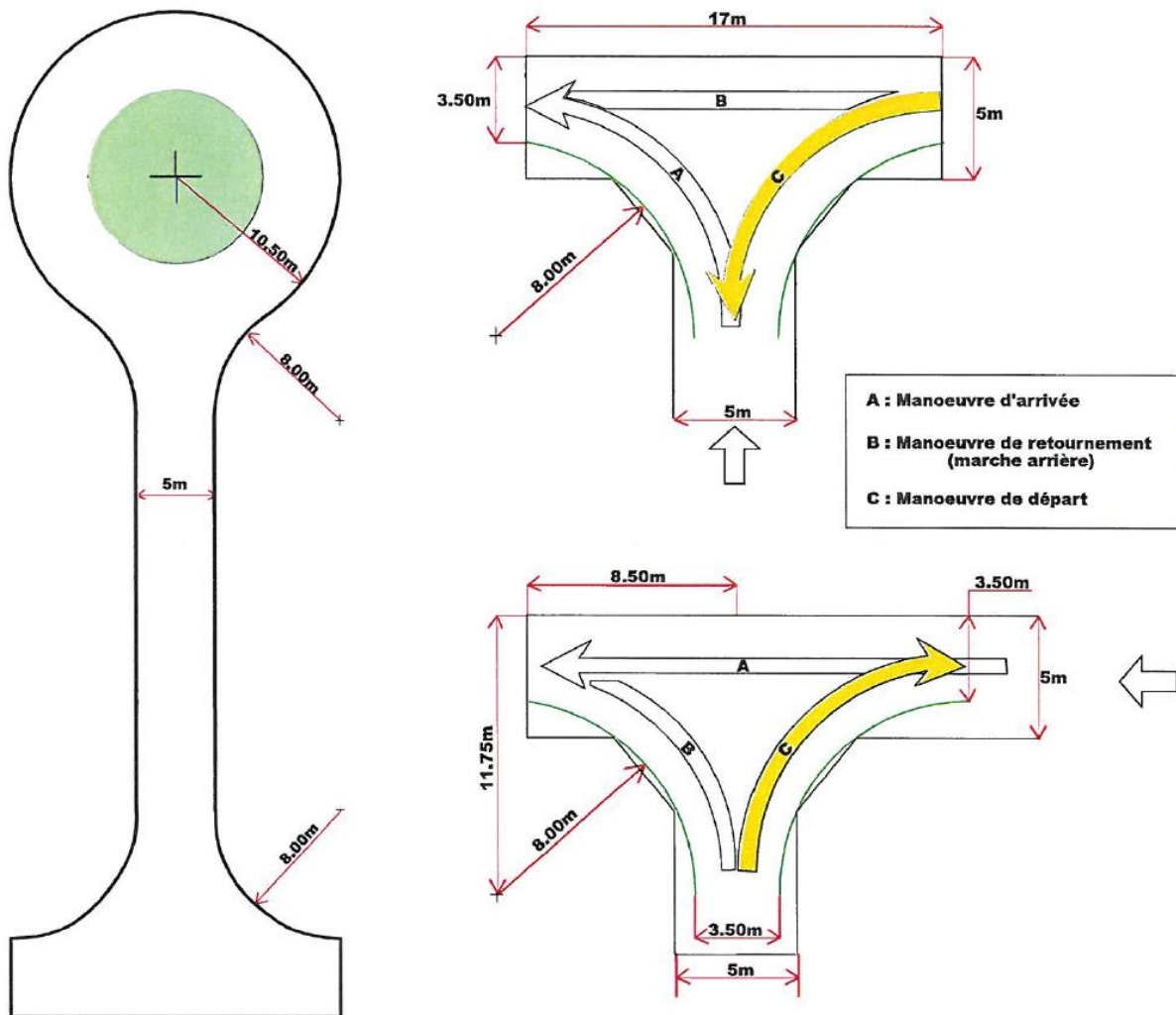
DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES :

Les termes 'Voie', 'Chaussée' et 'largeur libre' sont explicités sur le schéma suivant :



VOIES EN IMPASSE :

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, une aire de retournement doit être aménagée à l'extrémité des voies dont la longueur est supérieure à 60 mètres, permettant aux engins de faire un demi tour en trois manœuvres au plus. La largeur libre utilisable (bandes de stationnement exclues) doit alors être portée à 5 mètres aux abords de cette aire.



ANNEXE 2 :
Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie

Cas des habitations :

Habitations	Débit simultané (soit débit mini du réseau)	Nombre de points d'eau	Distances maximales
1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille	60 m3/h	1 poteau d'incendie de 100mm	200m
3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille	120 m3/h	2 poteaux d'incendie de 100mm	Si colonne sèche : 60m Sinon : 150m pour le 1^{er} poteau d'incendie, 300m pour le suivant.

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 un minimum d'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 120m³ disponibles en 2h (soit 60 m3/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

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.

Cas des Etablissements recevant du public :

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

Complément possible lorsque le réseau est insuffisant :

Si le réseau ne permet pas d'assurer le débit d'eau nécessaire, des réserves d'eau pourront être accordées après accord dérogatoire du Service Départemental d'Incendie et de Secours. En aucun cas la défense incendie ne peut être assurée intégralement par des réserves. Ces réserves et leurs accès devront être aménagés conformément à la circulaire interministérielle N° 465 du 10 Décembre 1951.

ANNEXE 3 :
Réglementations applicables selon les types 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.