

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE LABASTIDETTE



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER ARRETE

3 Partie règlementaire

3.1 Règlement partie écrite

P.L.U :

Arrêté le 09/12/2024

Approuvé le

Exécutoire le



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

3.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES	22
Zone U	23
Ua	23
Ub	31
Uc	40
Ue	48
Zone AU	53
AU	53
Zone AU	61
AUx	61
Zone A	66
A	66
Zone N	74
N	74
Ntvb	82

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

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

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de LABASTIDETTE est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - Ua : zone urbanisée correspondant au noyau ancien,
 - Ub : zone d'extension du centre historique comprenant les zones pavillonnaires,
 - Uba : Zone correspondant au projet le Valérien.
 - Uc : hameaux et quartiers excentrés du noyau historique,
 - Ue : zone urbaine à vocation d'équipements publics et collectifs,
- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU. Cette zone comprend les secteurs suivants :
 - AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat,
 - AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activités.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels et forestiers,
 - Ntvb : espaces naturels correspondant aux corridors écologiques.

Article 3 : Lexique

Accès	Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.
Acrotère	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.
Alignement en limite de parcelle	Limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées
Annexe	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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Bâtiment	Construction couverte et close
Construction	Ouvrage fixe et pérenne, 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 si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Cependant, dans le PLU dès lors que la ruine présente au moins une façade complète elle sera considérée comme une construction existante.
Espaces de pleine terre	Surfaces non imperméabilisées, composée du terrain naturel, non occupé par des éléments bâtis. Ils peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir la gestion des eaux pluviales.
Espaces libre	Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Sont exclus des espaces libres, les aires de stationnement et les surfaces occupées par les voiries internes.
Espace vert	Espaces à dominante végétale à vocation urbaine
Emprise au sol	Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les pergolas ajourées et les annexes de moins de 15m ² ne constituent pas d'emprise au sol.

Extension	Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Façade	Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Gabarit	Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.
Hauteur	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
Limites séparatives	Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
Limite de fond de parcelle	Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie.
Limite latérale	Limites parcellaires qui aboutissent à la voie.
Local accessoire	Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
Prospect	Distance horizontale minimale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin ou la limite de parcelle ou l'alignement opposé d'une voie publique. Les règles de prospect, initialement créées pour ménager un espace suffisant entre deux constructions pour l'écoulement des eaux de ruissellement, l'entretien du sol (nettoyage, désherbage, etc.), ont aussi aujourd'hui pour but de préserver l'ensoleillement, l'éclairage des bâtiments, l'intimité des occupants.
Sablière	Poutre placée horizontalement sur laquelle repose la charpente.

Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 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,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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,
- 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,
- 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.

Surface aménageable
éco-

Surface susceptible d'accueillir des espèces de la flore et de la faune sauvage qui s'y planteront, y circuleront ou s'y reproduiront.

Voie

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin qui dessert plusieurs terrains ou lots. S'agissant d'une chaussée, bande longitudinale réservée à la circulation d'une seule file de véhicules, généralement délimitée par un marquage au sol.

Tableau des destinations pouvant être utilisées pour régler chaque zone :

5 destinations	23 sous-destinations
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
<i>Habitation</i>	Logement
	Hébergement
<i>Commerce et activités de service</i>	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
<i>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</i>	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Définition des destinations :

Destinations associées aux exploitations agricoles et forestières

Exploitation agricole	Elle recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
------------------------------	---

Exploitation forestière	Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière, incluant les maisons forestières et les scieries.
--------------------------------	---

Destinations associées à l'habitat

Hébergement	Construction à vocation sociale ou commerciale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Sont également concernés les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
--------------------	--

Logement	Constructions destinées aux logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.
-----------------	--

Destinations associées aux commerces et activités de service

Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
--	--

Artisanat et commerces de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
---	--

Camping et	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous
-------------------	---

hôtellerie de plein-air	forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisir (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la vente de biens entre professionnels
Hôtels	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Destinations associées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées aux porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Cette destination s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, et les maisons de services publics.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Sont également concernées les constructions permettant la production d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Constructions destinées à l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées et publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous équipés.
Salle d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives artistiques et de spectacle, telles que les salles de concert, les théâtres, les opéras, musées... (sans préjuger du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)
Équipements sportifs	Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.
Autres équipements recevant du public	Constructions destinées aux autres équipements d'intérêt collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage...
Lieux de cultes	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Destinations associées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

**Centre de congrès
et d'exposition**

Constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith...

**Cuisine dédiée à
la vente en ligne**

Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Article 4 : Dispositions générales

Adaptation mineure

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction à l'identique des constructions détruites ou démolies suite à un sinistre est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes. Pour le cas de la reconstruction en état de ruine, la reconstruction sera autorisée à condition de pouvoir encore en apprécier l'existence.

Droit de préemption

Par **délibération du conseil municipal**, la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Clôtures

Par **délibération du conseil municipal n°08-10 du 24/01/2008**, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Permis de démolir

Par **délibération du conseil municipal**, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme).

Renvoi au Règlement National d'Urbanisme

Les articles suivants du RNU sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ;
- article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- article R.111-5 du code de l'urbanisme : desserte par les voies et sécurité des accès ;
- article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement ;
- article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

Equipements publics et d'intérêt collectif

Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections

du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à ne pas respecter le corps de règle de la zone.

Installations diverses

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

Vestiges archéologiques et intérêt des lieux

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est 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 ».

Bruits

Les constructions, extensions et annexes situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 04 décembre 2020, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Risques naturels et technologiques

Le territoire de la commune de LABASTIDETTE est concerné par :

- PPR inondation Bassin Versant du Touch Aval approuvé le 05.08.2021
- PPR sécheresse – aléa tassement différentiel – retrait et gonflement des argiles approuvé le 22/12/2008.

Servitudes d'utilité publique dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPR.

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Servitudes d'utilité publique

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLU, relatives à :






Tableau listant les SUP qui concernent le territoire :

Type de servitude	Servitude
A4	Servitude de libre passage des engins mécaniques Arrêté préfectoral du 27.019.1976
I3	Servitudes relatives à l'établissement Arrêté Ministériel des 04.06.2004

	canalisations de transport et de distribution de gaz	
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Décret du 06.05.1976
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Décret du 31.08.1990
T5	Servitudes de dégagement des aérodromes	Arrêté du 30.07.2014
T4	Servitudes de balisage	

Article 5 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

	<p>Des emplacements réservés (ER)</p>	<p>Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.</p>
	<p>Des orientations d'aménagement et de programmation</p>	<p>Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.</p>
	<p>Des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme</p>	<p>Le document graphique désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination définie par le règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>
 	<p>Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique</p>	<p>Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysagers ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.</p> <p>Pour le bâti :</p> <p>Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :</p> <p><u>Démolition</u> : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.</p> <p><u>Modification</u> : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p><u>Reconstruction</u> : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.</p>

Pour les éléments de paysage :

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Dans le cas d'abattage pour des raisons justifiées, tout arbre abattu devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

Les ouvrages et constructions d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics tels que les circulations douces sont autorisées. Ceux-ci devront être effectués dans le respect des enjeux écologiques des différents espaces.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

✕✕ Linéaires artisans et commerciaux au titre de l'article L 151-16 du CU

Dans les linéaires artisanaux et commerciaux repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du CU, les dispositions suivantes s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire repéré au document graphique du règlement.

Dans ces linéaires, le changement de destination des rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat est interdite.

Article 6 : palette de végétaux

Les végétaux à planter en application des dispositions paysagères et d'accompagnement végétale seront issus de préférence de la palette suivante – liste non exhaustive :

Liste des arbres

Il est conseillé de planter des espèces locales et d'origine locale¹ plutôt que des espèces exotiques ou exogènes au sein des haies, ripisylves et jardins. La plantation d'espèces autochtones permet de diminuer leur entretien, d'accueillir plus facilement la faune environnante et les sujets sont souvent moins coûteux à l'achat. Il est également conseillé de réaliser des boutures des végétaux déjà existants afin de garantir la survie des individus. La composition de haies mixtes, à l'inverse de haies monospécifiques, permet de réduire les risques d'allergies de façon importante. Cette diversité peut également être appliquée lors de plantations d'arbres en alignement le long des voies, chemins, ou en mail sur les espaces collectifs.

Les aires de stationnement, bords de route, espaces publics ont également besoin d'être agrémentés d'arbres feuillus de haute tige, de taille généreuse pour compenser la minéralisation des espaces.

Enfin, la plantation de grands sujets (arbres) en isolé, ou par 3 ou par bosquets permet d'intégrer les grands bâtiments.

Le tableau ci-dessous présente une liste non exhaustive des espèces pouvant être intégrées dans les haies (arbres et arbustes) ou au sein des ripisylves ainsi que quelques fruitiers.

Y ont été enlevées : les essences invasives telles que listées par le département, ainsi que les espèces trop allergisantes telles que diffusées par l'Agence Régionale de Santé.

Cette liste non exhaustive de végétaux peut servir de base pour les prescriptions d'ordre paysager en secteur urbanisé et à urbaniser (limites de clôtures, lisières de chemins, espaces partagés...). L'Association Arbres et Paysages d'Autan² peut permettre de faciliter les plantations de haies. Cette liste est en partie conseillée par les techniciens sylvicoles de cette association.

Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) à ne pas planter (liste non exhaustive) :

• <i>Buddleia davidii</i> (Arbre à papillons)	• <i>Robinia pseudo-acacia</i> (Robinier pseudo-acacia)
• <i>Impatiens glandulifera</i> (Impatiens de l'Himalaya)	• <i>Sporobolus indicus</i> (Sporobole des Indes)
• <i>Reynoutria japonica</i> (Renouée du Japon)	• <i>Ambrosia artemisiifolia</i> (Ambrosie à feuilles d'Armoise) ³

Végétaux à planter :

Arbres*		Types de milieux		
Nom commun	Nom latin	BOSQUETS ALIGNEMENTS ISOLE	HAIES	RIPISYLVES
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (C)		x	x
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i> (C)		x	x
Cèdre de l'Atlas**	<i>Cedrus atlantica</i> (P)	x		
Cèdre du Liban**	<i>Cedrus libanii</i> (P)	x		
Charme	<i>Carpinus betulus</i> (C)	x	x	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> (C)	x	x	
Chêne pubescent (ou chêne blanc)	<i>Quercus pubescent</i> (C)	x	x	

¹ Se rapprocher de la marque Végétal local : <https://www.vegetal-local.fr/>

² Se rapprocher Arbres et Paysages d'Autan : <https://arbresetpaysagesdautan.fr>

³ <https://www.occitanie.ars.sante.fr/pollens-surveillance-et-recommandations>

Arbres*		Types de milieux		
Chêne vert	<i>Quercus ilex (P)</i>	x	x	
Cormier	<i>Sorbus domestica (C)</i>	x	x	
Erable champêtre	<i>Acer campestre (C)</i>	x	x	
Erable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum (C)</i>	x		
Erable plane	<i>Acer platanoides (C)</i>	x	x	
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior (C)</i>	x	x	x
Frêne à feuilles étroites	<i>Fraxinus angustifolia</i>			x
Merisier	<i>Prunus avium (C)</i>	x	x	x
Micocoulier	<i>Celtis australis (C)</i>			
Néflier	<i>Mespilus germanica (P)</i>		x	
Noisetier	<i>Corylus avellana (C)</i>	x	x	
Noyer commun	<i>Juglans regia (C)</i>	x	x	
Orme champêtre	<i>Ulmus minor (C)</i>	x	x	x
Orme lisse	<i>Ulmus laevis (P)</i>	x		
Peuplier noir	<i>Populus nigra (C)</i>	x		x
Pin parasol	<i>Pinus pinea</i>	x		
Platane commun	<i>Platanus X acerifolia (C)</i>	x		
Saule blanc	<i>Salix alba (C)</i>			x
Saule cendré	<i>Salix cinerea (C)</i>			x
Saule Marsault	<i>Salix caprea (C)</i>			x
Tilleul des bois	<i>Tilia cordata (C)</i>	x		x
Tilleul à large feuille	<i>Tilia platyphyllos (C)</i>	x	x	

Arbustes* et petits arbres		Types de milieux		
Nom commun	Nom latin	BOSQUETS ALIGNEMENTS	HAIES	RIPISYLVES
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus (P)</i>		x	
Alavert	<i>Phyllirea angustifolia (P)</i>			
Arbre de Judée**	<i>Cercis siliquastrum (C)</i>	x		
Argousier (haie défensive)	<i>Hippophae rhamnoides (C)</i>	x	x	
Aubépine (haie défensive)	<i>Crataegus monogyna (C)</i>		x	
Baguenaudier	<i>Colutea arborescens</i>	x		
Bourdaine	<i>Frangula alnus (C)</i>		x	
Buis	<i>Buxus sempervirens (P)</i>		x	
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum (C)</i>		x	
Cognassier	<i>Cydonia oblonga (C)</i>		x	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea (C)</i>		x	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas (C)</i>		x	
Eglantier	<i>Rosa canina (C)</i>		x	
Figuier	<i>Ficus carica (C)</i>	x	x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus(P)</i>		x	

Arbustes* et petits arbres		Types de milieux		
Genévrier	<i>Juniperus communis (P)</i>		x	
Houx	<i>Ilex aquifolium (P)</i>		x	
Lilas commun**	<i>Syringa vulgaris (C)</i>	x		
Néflier	<i>Mespilus germanica (C)</i>		x	
Nerprun alaterne	<i>Rhamnus alaternus (P)</i>		x	
Poirier sauvage	<i>Prunus domestica (C)</i>		x	
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris (C)</i>		x	
Prunellier (haie défensive)	<i>Prunus spinosa (C)</i>		x	
Prunier de Saint-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>		x	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis (C)</i>	x	x	
Saule marsault	<i>Salix caprea (C)</i>	x	x	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia (C)</i>	x		
Sureau noir	<i>Sambucus nigra (C)</i>		x	x
Troène des bois	<i>Ligustrum vulgare (P)</i>		x	
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana (C)</i>		x	
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>		x	
Grimpantes*		Types de milieux		
Nom commun	Nom latin	BOSQUETS ALIGNEMENTS	HAIES	RIPISYLVES
Lierre grimpant	<i>Hedera helix (P)</i>	x	x	x
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum (C)</i>	x	x	x
Clématite des haies	<i>Clematis vitalba (C)</i>		x	
Pervenche	<i>Vinca minor (P)</i>			
Roncier (haie défensive)	<i>Rubus fruticosus (C)</i>		x	
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis (C)</i>		x	
Salsepareille	<i>Smilax aspera</i>	X	x	
Tamier	<i>Tamus communis</i>	x	x	
Vigne	<i>Vitis vinifera (C)</i>	x	x	

*C = Caduc, P = Persistant

** Essence non considérée comme « locale » : Certaines espèces dites « non-locales » font partie intégrante du paysage du territoire depuis des siècles et participent à la diversité ainsi qu'à l'imaginaire social, culturel et historique. Elles font désormais partie de nos paysages.

Sources :

<https://www.arbresetpaysagesdautan.fr/spip.php?article37>

<https://www.haute-garonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-eau-risques-naturels-et-technologiques/Biodiversite-Natura-2000/Faune-Flore/Les-especes-envahissantes/Les-especes-envahissantes>

Article 7 : palette des bacs aciers

Cette palette convient pour les façades des bâtiments agricoles et forestiers.

Pour les bardages acier :



Pour les bardages bois :



Titre II Dispositions spécifiques à chacune des zones

Zone U

Ua

UA – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ua – Article 1: Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisées sous condition les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Ua – Article 2 : Mixité sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 15 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements.

UA – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Ua – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou dans l'alignement des constructions existantes et avec le même recul,
- Soit à une distance de 5 m minimum des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute nouvelle construction, qu'il s'agisse d'une construction principale ou d'une annexe, sera implantée à une distance de 4 m minimum de la crête de la berge des ruisseaux.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit à une distance de 3 m minimum de la limite séparative.

Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisées avec le même recul que la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

Hauteur des constructions

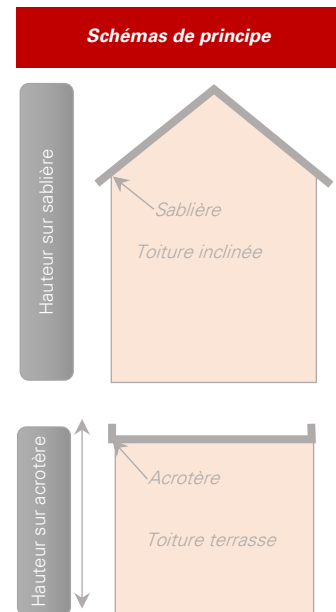
La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum (RDC + 2 maximum) ;

En limite séparative, la hauteur des constructions et des annexes ne peut excéder 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs.



Emprise au sol et densité

Non règlementé.

Ua – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,) est interdit.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité ils seront intégrés à la construction et masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.
 - Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles courbes, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures sombres sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elles sont constituées :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximal de 1,40 mètre, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie,
- d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Ua – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement auront un traitement favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 emplacements.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative, au moins 10% de la surface du terrain doit être traitée en jardin planté et engazonné non imperméabilisé.

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Voir dispositions générales (Article 5).

Ua – Article 6 : Stationnement

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

Pour les constructions nouvelles, ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :

Pour les programmes de maisons individuelles :

- pour une surface de plancher supérieure à 80m² et inférieure à 150 m² : un minimum de 3 places de stationnement par construction.
- au-delà de 150m² de surface de plancher : une place supplémentaire.

Pour les programmes collectifs : 2 places minimum par logement.

Dans les opérations comportant 2 logements ou plus, 1 place de stationnement visiteurs pour 2 logements en complément sur les espaces communs est exigé.

- Constructions à usage de commerce et d'activités de service :

Est exigée :

- 1 place par établissement + 1 place par 50m² de surface d'activité

UA – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ua – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès existants seront privilégiés afin de ne pas multiplier les accès sur la voirie communale.

Les caractéristiques des accès 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. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

Voiries :

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

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles à créer, lors d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure à deux constructions d'habitation devront :

- être reliées, dans la mesure du possible, à la trame viaire existante,

- ne pas compromettre un développement futur de l'urbanisation notamment par une voie en impasse,
- anticiper les connexions avec les projets ou groupes d'habitat voisins.

Les voies en impasse ne sont autorisées que dans la mesure où le projet d'aménagement ne permet pas un développement futur en continuité. Tout aménagement de ce type devra être justifié.

Les voies en impasse devront respecter les normes de sécurité en vigueur pour la protection incendie et la collecte des ordures ménagères en étant équipé notamment d'un dispositif de retournement tel qu'annexé à ce règlement. Enfin, l'extrémité de la voie devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin de conférer à ce lieu un réel caractère d'espace commun.

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme (voirie + trottoir parfois composé d'aménagement : piste cyclable, espaces verts, ...):

- 6,5 mètres pour les voies en impasse avec voirie de 4 mètres ;
- 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation avec voirie de 3 mètres ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation avec voirie de 5 mètres.

Ua – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

- Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

- Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Ub

UB – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ub – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Ub – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

⇒ *ZONE UB*

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 15 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements.

⇒ *ZONE UBa*

La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 15 % minimum du nombre de logements.

UB – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Ub – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *ZONE UB*

Toute construction devra être implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou dans l'alignement des constructions existantes et avec le même recul,
- Soit à une distance de 5 m minimum des voies et emprises publiques.

⇒ *ZONE UBa*

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

⇒ *TOUTES LES ZONES*

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute nouvelle construction, qu'il s'agisse d'une construction principale ou d'une annexe, sera implantée à une distance de 4 m minimum de la crête de la berge des ruisseaux.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite séparative de l'unité foncière,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3m.

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m.

Sur l'unité foncière, l'ensemble des façades des constructions et des annexes qu'elles soient existantes ou à créer implantées en limites séparatives ne pourront excéder une longueur cumulée de 15 mètres sur limite.

Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisées avec le même recul que la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- o Les postes de transformations,
 - o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - o Aux aires et lieux de stockage des déchets,
 - o Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.
- Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle :
 - o Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

Hauteur des constructions

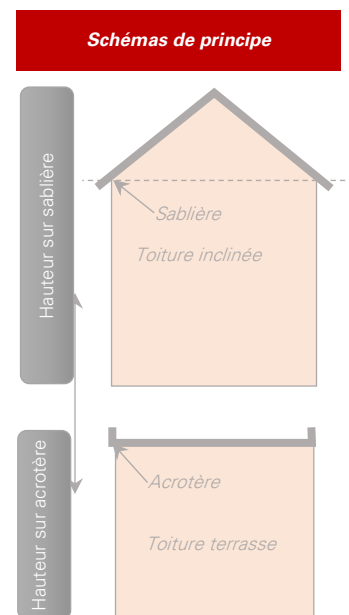
La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum (RDC + 1 étage maximum) sur la sablière ou sur l'acrotère.

En limite séparative, la hauteur des constructions et des annexes ne peut excéder 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs



Emprise au sol et densité

L'emprise maximale des constructions est fixée à 40%.

Les piscines, les pergolas ajourées et les annexes de moins de 15m² ne constituent pas d'emprise au sol.

Ub – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,) est interdit.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité ils seront intégrés à la construction et masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.
- Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles courbes, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures sombres sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures en limites avec la zone agricole et la zone naturelle : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
La hauteur maximale est fixée à 2 m.
Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Elles sont constituées :
 - d'un mur maçonné d'une hauteur maximal de 1,40 mètre, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie,
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Ub – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement auront un traitement favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 emplacements.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative, au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en jardin planté et engazonné non imperméabilisé.

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Voir dispositions générales (Article 5).

Ub – Article 6 : Stationnement

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

Pour les constructions nouvelles, ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :

Pour les programmes de maisons individuelles :

- pour une surface de plancher supérieure à 80m² et inférieure à 150 m² : un minimum de 3 places de stationnement par construction.
- au-delà de 150m² de surface de plancher : une place supplémentaire.

Pour les programmes collectifs : 2 places minimum par logement.

Dans les opérations comportant 2 logements ou plus, 1 place de stationnement visiteurs pour 2 logements en complément sur les espaces communs est exigé.

- Constructions à usage de commerce et d'activités de service :

Est exigée :

- 1 place par établissement + 1 place par 50m² de surface d'activité

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

UB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ub – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès existants seront privilégiés afin de ne pas multiplier les accès sur la voirie communale.

Les caractéristiques des accès 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. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

Voeries :

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

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles à créer, lors d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure à deux constructions d'habitation devront :

- être reliées, dans la mesure du possible, à la trame viaire existante,
- ne pas compromettre un développement futur de l'urbanisation notamment par une voie en impasse,
- anticiper les connexions avec les projets ou groupes d'habitat voisins.

Les voies en impasse ne sont autorisées que dans la mesure où le projet d'aménagement ne permet pas un développement futur en continuité. Tout aménagement de ce type devra être justifié.

Les voies en impasse devront respecter les normes de sécurité en vigueur pour la protection incendie et la collecte des ordures ménagères en étant équipé notamment d'un dispositif de retournement tel qu'annexé à ce règlement. Enfin, l'extrémité de la voie devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin de conférer à ce lieu un réel caractère d'espace commun.

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme (voirie + trottoir parfois composé d'aménagement : piste cyclable, espaces verts, ...) :

- 6,5 mètres pour les voies en impasse avec voirie de 4 mètres ;
- 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation avec voirie de 3 mètres ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation avec voirie de 5 mètres.

Ub – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

- Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

- Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Uc

UC – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Uc – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Uc – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 15 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements.

Uc – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Uc – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à la Route de Saint-Clar :

- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de la voie publique ou emprise publique.

Par rapport à la Route de Lherm :

- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de la voie publique ou emprise publique.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- A une distance de 3 m minimum des voies et emprises publiques.
- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent, les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute nouvelle construction, qu'il s'agisse d'une construction principale ou d'une annexe, sera implantée à une distance de 4 m minimum de la crête de la berge des ruisseaux.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite séparative de l'unité foncière,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3m.

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m.

Sur l'unité foncière, l'ensemble des façades des constructions et des annexes qu'elles soient existantes ou à créer implantées en limites séparatives ne pourront excéder une longueur cumulée de 15 mètres sur limite.

Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisées avec le même recul que la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Aux aires et lieux de stockage des déchets,
 - Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.
- Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle :
 - Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

Hauteur des constructions

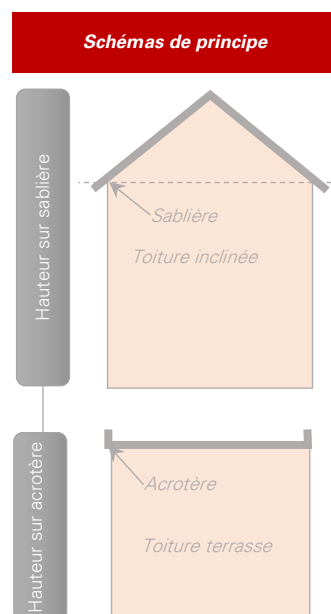
La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum (RDC + 1 étage maximum) sur la sablière ou sur l'acrotère.

En limite séparative, la hauteur des constructions et des annexes ne peut excéder 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs



Emprise au sol et densité

L'emprise maximale des constructions est fixée à 30%.

Les piscines, les pergolas ajourées et les annexes de moins de 15m² ne constituent pas d'emprise au sol.

Uc – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,) est interdit.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité ils seront intégrés à la construction et masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.
- Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles courbes, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures sombres sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures en limites avec la zone agricole et la zone naturelle : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
La hauteur maximale est fixée à 2 m.
Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
Elles sont constituées :
 - d'un mur maçonné d'une hauteur maximal de 1,40 mètre, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie,
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Les clôtures en limites séparatives :
La hauteur maximale est fixée à 2 m.
Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Uc – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement auront un traitement favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 emplacements.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative, au moins 50% de la surface du terrain doit être traitée en jardin planté et engazonné non imperméabilisé.

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Voir dispositions générales (Article 5).

Uc – Article 6 : Stationnement

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

Pour les constructions nouvelles, ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :

Pour les programmes de maisons individuelles :

- pour une surface de plancher supérieure à 80m² et inférieure à 150 m² : un minimum de 3 places de stationnement par construction.
- au-delà de 150m² de surface de plancher : une place supplémentaire.

Pour les programmes collectifs : 2 places minimum par logement.

Dans les opérations comportant 2 logements ou plus, 1 place de stationnement visiteurs pour 2 logements en complément sur les espaces communs est exigé.

- Constructions à usage de commerce et d'activités de service :

Est exigée :

- 1 place par établissement + 1 place par 50m² de surface d'activité

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Uc – III EQUIPEMENT ET RESEAUX

Accès :

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès existants seront privilégiés afin de ne pas multiplier les accès sur la voirie communale.

Les caractéristiques des accès 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. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

Voiries :

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

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles à créer, lors d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure à deux constructions d'habitation devront :

- être reliées, dans la mesure du possible, à la trame viaire existante,
- ne pas compromettre un développement futur de l'urbanisation notamment par une voie en impasse,
- anticiper les connexions avec les projets ou groupes d'habitat voisins.

Les voies en impasse ne sont autorisées que dans la mesure où le projet d'aménagement ne permet pas un développement futur en continuité. Tout aménagement de ce type devra être justifié.

Les voies en impasse devront respecter les normes de sécurité en vigueur pour la protection incendie et la collecte des ordures ménagères en étant équipé notamment d'un dispositif de retournement tel qu'annexé à ce règlement. Enfin, l'extrémité de la voie devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin de conférer à ce lieu un réel caractère d'espace commun.

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme (voirie + trottoir parfois composé d'aménagement : piste cyclable, espaces verts, ...) :

- 6,5 mètres pour les voies en impasse avec voirie de 4 mètres ;
- 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation avec voirie de 3 mètres ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation avec voirie de 5 mètres.

Uc – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Eaux pluviales

- Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

- Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Ue

UE – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ue – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - Que le logement soit destiné à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité des équipements.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.

Ue – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

UE – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non réglementé.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute nouvelle construction sera implantée à une distance de 4 m minimum de la crête de la berge des ruisseaux.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

Hauteur des constructions

Non réglementé.

Emprise au sol et densité

Non réglementé.

Ue – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques sont interdites.

Ue – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 emplacements.

Ue – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

UE – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ue – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès existants seront privilégiés afin de ne pas multiplier les accès sur la voirie communale.

Les caractéristiques des accès 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. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

Voiries :

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

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles à créer, lors d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure à deux constructions d'habitation devront :

- être reliées, dans la mesure du possible, à la trame viaire existante,
- ne pas compromettre un développement futur de l'urbanisation notamment par une voie en impasse,
- anticiper les connexions avec les projets ou groupes d'habitat voisins.

Les voies en impasse ne sont autorisées que dans la mesure où le projet d'aménagement ne permet pas un développement futur en continuité. Tout aménagement de ce type devra être justifié.

Les voies en impasse devront respecter les normes de sécurité en vigueur pour la protection incendie et la collecte des ordures ménagères en étant équipé notamment d'un dispositif de retournement tel qu'annexé à ce règlement. Enfin, l'extrémité de la voie devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin de conférer à ce lieu un réel caractère d'espace commun.

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme (voirie + trottoir parfois composé d'aménagement : piste cyclable, espaces verts, ...) :

- 6,5 mètres pour les voies en impasse avec voirie de 4 mètres ;
- 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation avec voirie de 3 mètres ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation avec voirie de 5 mètres.

Ue – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Eaux pluviales

- Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

- Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Zone AU

AU

AU – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AU – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (art. R151-20 du CU) sur chaque secteur pouvant se réaliser en plusieurs tranches d'aménagement.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

AU – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 15 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements.

AU – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

AU – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

Toute construction devra être implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou dans l'alignement des constructions existantes et avec le même recul,
- Soit à une distance de 5 m minimum des voies et emprises publiques.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute nouvelle construction, qu'il s'agisse d'une construction principale ou d'une annexe, sera implantée à une distance de 4 m minimum de la crête de la berge des ruisseaux.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite séparative de l'unité foncière,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3m.

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m.

Sur l'unité foncière, l'ensemble des façades des constructions et des annexes qu'elles soient existantes ou à créer implantées en limites séparatives ne pourront excéder une longueur cumulée de 15 mètres sur limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

- Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle :
 - Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

Hauteur des constructions

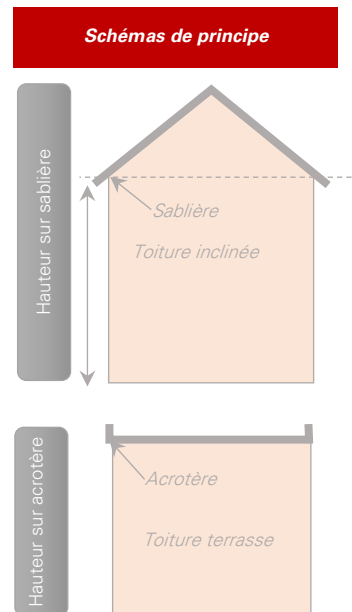
La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum (RDC + 1 étage maximum) sur la sablière ou sur l'acrotère.

En limite séparative, la hauteur des constructions et des annexes ne peut excéder 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs



Emprise au sol et densité

L'emprise maximale des constructions est fixée à 50%.

Les piscines, les pergolas ajourées et les annexes de moins de 15m² ne constituent pas d'emprise au sol.

AU – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,) est interdit.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité ils seront intégrés à la construction et masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.
 - Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles courbes, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures sombres sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures en limites avec la zone agricole et la zone naturelle : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques sont interdites.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elles sont constituées :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximal de 1,40 mètre, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie,
- d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

AU – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 10 % au moins de la superficie de l'opération avec un minimum de 1 000 m² doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 emplacements.

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative, au moins 30% de la surface du terrain doit être traitée en jardin planté et engazonné non imperméabilisé.

AU – Article 6 : Stationnement

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

Pour les constructions nouvelles, ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :

Pour les programmes de maisons individuelles :

- pour une surface de plancher supérieure à 80m² et inférieure à 150 m² : un minimum de 3 places de stationnement par construction.
- au-delà de 150m² de surface de plancher : une place supplémentaire.

Pour les programmes collectifs : 2 places minimum par logement.

Dans les opérations comportant 2 logements ou plus, 1 place de stationnement visiteurs pour 2 logements en complément sur les espaces communs est exigé.

- Constructions à usage de commerce et d'activités de service :

Est exigée :

- 1 place par établissement + 1 place par 50m² de surface d'activité

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

AU – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès existants seront privilégiés afin de ne pas multiplier les accès sur la voirie communale.

Les caractéristiques des accès 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. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

Voies :

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

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles à créer, lors d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure à deux constructions d'habitation devront :

- être reliées, dans la mesure du possible, à la trame viaire existante,
- ne pas compromettre un développement futur de l'urbanisation notamment par une voie en impasse,
- anticiper les connexions avec les projets ou groupes d'habitat voisins.

Les voies en impasse ne sont autorisées que dans la mesure où le projet d'aménagement ne permet pas un développement futur en continuité. Tout aménagement de ce type devra être justifié.

Les voies en impasse devront respecter les normes de sécurité en vigueur pour la protection incendie et la collecte des ordures ménagères en étant équipé notamment d'un dispositif de retournement tel qu'annexé à ce règlement. Enfin, l'extrémité de la voie devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin de conférer à ce lieu un réel caractère d'espace commun.

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme (voirie + trottoir parfois composé d'aménagement : piste cyclable, espaces verts, ...) :

- 6,5 mètres pour les voies en impasse avec voirie de 4 mètres ;
- 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation avec voirie de 3 mètres ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation avec voirie de 5 mètres.

AU – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Zone AU

AUx

AUX – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUx – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les commerces de détail sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'un établissement relevant de la nomenclature INSEE 472 « Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé ».

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.

AUx – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

AUX – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUX– Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non règlementé.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute nouvelle construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Au contact de la zone urbaine, le recul sera porté à 20 mètres minimum.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres maximum sur l'acrotère. Une hauteur supérieure sera autorisée pour des équipements techniques ponctuels.

Emprise au sol et densité

Non règlementé.

AUX – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux et de couleurs.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'une grille rigide d'une hauteur maximum de 1,80m. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques sont interdites.

AUX – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement non couvertes d'ombrières photovoltaïques seront végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement sauf en pied de bâtiment. Ces arbres pourront être plantés en alignement ou en bosquet.

Espaces de pleine terre

Un coefficient de pleine terre de 20% minimum est attendu.

AUx – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

AUX – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUx – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie :

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès 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. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

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

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

AUx – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Zone A

A – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
 - o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - o 200 m² d'emprise au sol totale (existant et extension).
- La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dès que la surface plancher cumulée des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m² et que la distance entre elles ne dépasse pas 30 mètres.

Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sous condition :

- que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole,
- que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume et au gabarit existant de la construction existante,
- que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé vers les destinations :
 - o D'habitation dans la limite de 2 logements maximum,
 - o D'hébergement touristique.

A – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

A – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

A – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Par rapport à la Route de Saint-Clar :

- Les constructions doivent être implantées à 25 m minimum de la voie publique ou emprise publique.
- Les annexes pourront s'implantées à 10 m minimum.

Par rapport à la Route de Lherm :

- Les constructions dont les annexes doivent être implantées à 15 m minimum de la voie publique ou emprise publique.

Par rapport aux autres voies, les constructions dont les annexes doivent être implantées :

- A une distance de 5 m minimum des voies et emprises publiques.
- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent, les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 5 m des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, sur sablière depuis le terrain naturel avant travaux.

- 12 mètres pour les hangars et constructions à usage agricole.
- 7 mètres pour les destinations de logements et autres destinations autorisées et ne devra dans tous les cas par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation monumentale, conformément à l'article L111-27 du code de l'urbanisme,
- 4 mètres maximum pour les annexes.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU présentant une hauteur supérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Aux ouvrages annexes tels que souche de cheminées, antennes,...

Emprise au sol et densité

Voir article A.1.

A – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,) est interdit.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration.
 - Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

⇒ *CONSTRUCTIONS AGRICOLES :*

- Façades :

La brique foraine existante devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les teintes des façades seront sobres dans les gammes du brun. Les couleurs seront choisies dans la palette (cf article 7 des dispositions générales).

Les matériaux autorisés seront l'enduit, la brique foraine, le bois et le bac acier.

- Toitures :

Les teintes des toitures seront plus foncées que celles des façades. Elles seront couvertes de tuiles courbes, de couleur rouge dominant ou d'un bac acier, à condition de garantir leur bonne intégration dans l'environnement paysager. Les toitures photovoltaïques sont autorisées.

⇒ *AUTRES CONSTRUCTIONS :*

- Façades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles courbes, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures sombres sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures en limites avec la zone agricole et la zone naturelle : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques sont interdites.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elles sont constituées :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximal de 1,40 mètre, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie,
- d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

A – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations d'arbres de haute tige existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieures doivent être masquées par un écran végétalisé.

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Voir dispositions générales (Article 5).

A – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations autorisées.

A – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées **Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès existants seront privilégiés afin de ne pas multiplier les accès sur la voirie communale.

Les caractéristiques des accès 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.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

Voiries :

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.

A – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Eaux pluviales

- Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

- Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à

l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Zone N

N

N – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
 - 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - 200 m² d'emprise au sol totale (existant et extension).
- La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dès que la surface plancher cumulée des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m² et que la distance entre elles ne dépasse pas 30 mètres.

N – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

N – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

N – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à la Route de Saint-Clar :

- Les constructions doivent être implantées à 25 m minimum de la voie publique ou emprise publique.
- Les annexes pourront s'implantées à 10 m minimum.

Par rapport à la Route de Lherm :

- Les constructions dont les annexes doivent être implantées à 15 m minimum de la voie publique ou emprise publique.

Par rapport aux autres voies, les constructions dont les annexes doivent être implantées :

- A une distance de 5 m minimum des voies et emprises publiques.
- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent, les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 5 m des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, sur sablière depuis le terrain naturel avant travaux.

- 12 mètres pour les hangars et constructions à usage forestier.
- 7 mètres pour les destinations de logements et autres destinations autorisées et ne devra dans tous les cas par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation monumentale, conformément à l'article L111-27 du code de l'urbanisme,
- 4 mètres maximum pour les annexes.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU présentant une hauteur supérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Aux ouvrages annexes tels que souche de cheminées, antennes,...

Emprise au sol et densité

Voir article N.1.

N – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,) est interdit.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité ils seront intégrés à la construction et masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.
 - Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

⇒ *CONSTRUCTIONS FORESTIERES :*

- Façades :

La brique foraine existante devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les teintes des façades seront sobres dans les gammes du brun. Les couleurs seront choisies dans la palette (cf article 7 des dispositions générales).

Les matériaux autorisés seront l'enduit, la brique foraine, le bois et le bac acier.

- Toitures :

Les teintes des toitures seront plus foncées que celles des façades. Elles seront couvertes de tuiles courbes, de couleur rouge dominant ou d'un bac acier, à condition de garantir leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

⇒ *AUTRES CONSTRUCTIONS :*

- Façades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles courbes, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures sombres sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures en limites avec la zone agricole et la zone naturelle : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques sont interdites.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elles sont constituées :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximal de 1,40 mètre, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie,
- d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

N – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieures doivent être masquées par un écran végétalisé.

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Voir dispositions générales (Article 5).

N – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées.

N – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées **Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès existants seront privilégiés afin de ne pas multiplier les accès sur la voirie communale.

Les caractéristiques des accès 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.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

Voies :

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.

N – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Eaux pluviales

- Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

- Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à

l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente

Ntvb

NTVB – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ntvb – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toutes les constructions sont interdites exceptées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants dans la zone et exceptés les ouvrages et constructions d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics tels que les circulations douces, sous réserve qu'elles soient justifiées et qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Ntvb – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

NTVB – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

NTVB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.