

COMMUNE DE CAUX-ET-SAUZENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

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

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BADIANE
Chargée d'études : Pauline Leroux
1 rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
contact@urbadocbadiane.fr

PRESCRIPTION DU PLU	25 mai 2023
DEBAT SUR LE PADD	05 septembre 2024
ARRET DU PLU	09 juillet 2025
ENQUETE PUBLIQUE	Du 16 décembre 2025 au 20 janvier 2026
APPROBATION DU PLU	09 mars 2026

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua	15
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ub	23
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ue	30
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Uf	36
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AUa et AUb	42
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE A - Ap.....	49
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE N - NL.....	56

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;

Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;

Les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;

Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique délimite plusieurs zones :

Les zones urbaines :

Zone Ua : noyau historique.

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

Zone Ue : zone urbaine d'équipements.

Zone Uf : zone urbaine fermée du hameau de Sauzens.

Les zones à urbaniser :

Zone AUa : zone à urbaniser immédiatement.

Zone AUb : zone à urbaniser en deuxième position lorsque 70% des zones AUa bénéficient de permis de construire purgés de tout recours.

Les zones agricoles :

Zone A : zone agricole.

Zone Ap : zone agricole à enjeu paysager.

Les zones naturelles :

Zone N : zone naturelle et forestière.

Zone NL : zone naturelle de loisirs.

Le règlement graphique délimite également :

- Les emplacements réservés aux voies, liaisons douces, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) ;

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme) ;

- Les éléments ponctuels de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

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

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

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

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

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

ARTICLE 8 RAPPELS GENERAUX

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

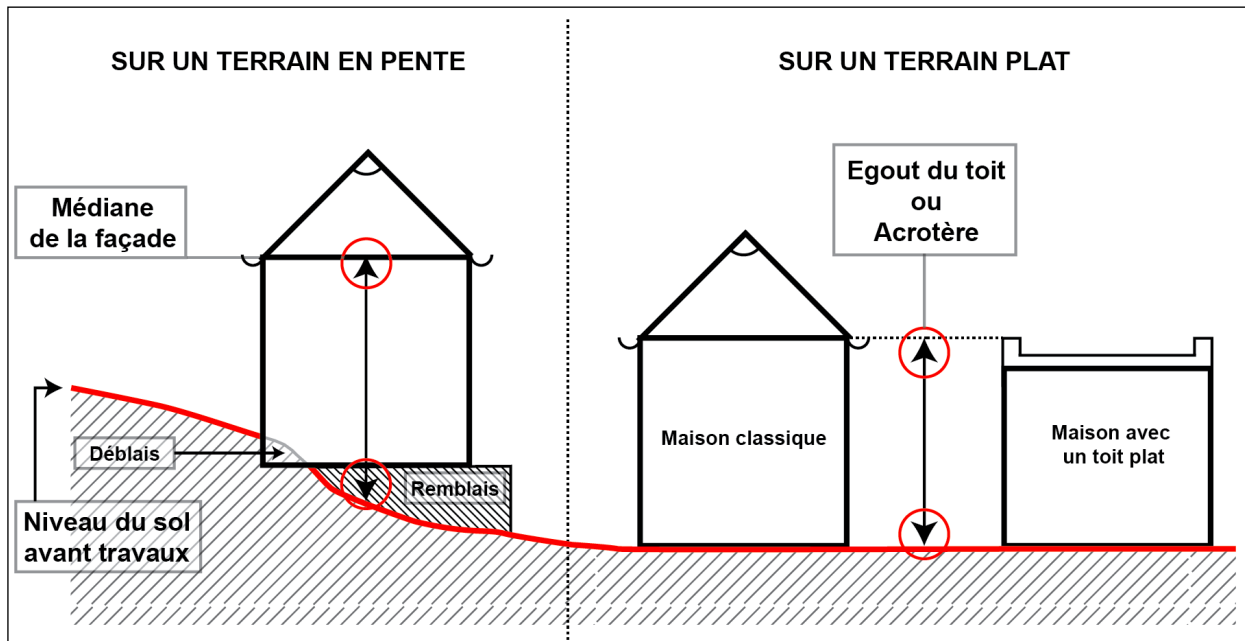
ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

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

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

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

▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



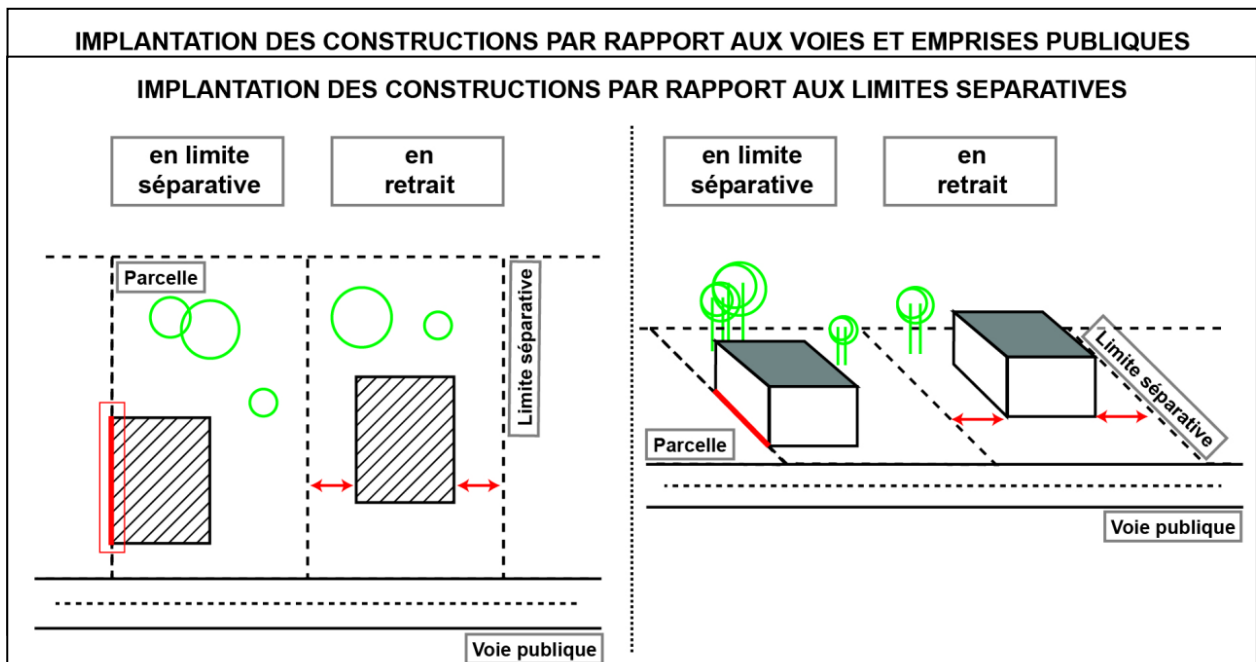
Conditions de calcul de la hauteur

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

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

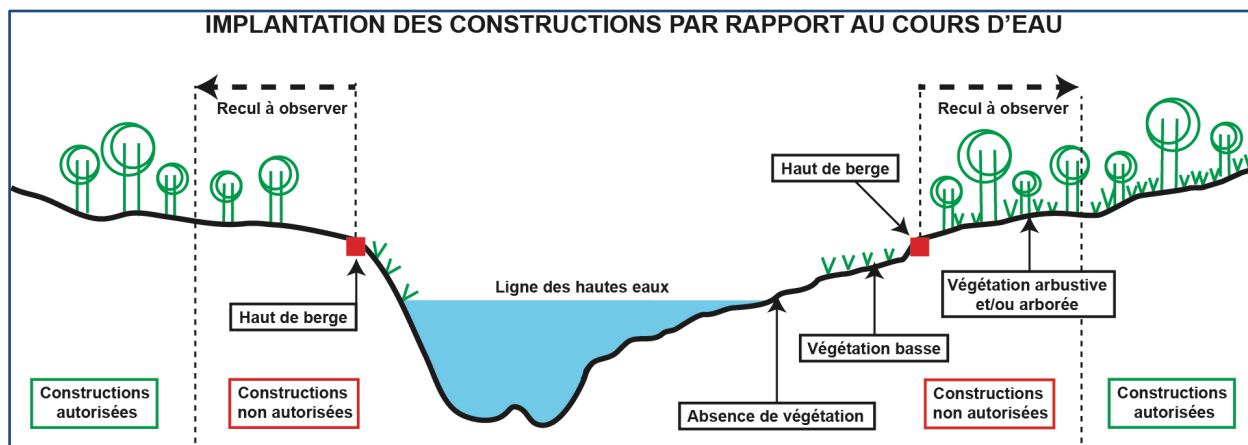
Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade principale, cf. schéma dans les dispositions générales).

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



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

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



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

ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGES

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

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

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

Elle se décline à travers trois types de prescriptions opposables :

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

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

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

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

Prescriptions relatives

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

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

Prescriptions linéaires

Les haies et alignements d'arbres identifiés sur le règlement graphique sont protégés.
Les arrachages de haies ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante.

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

Prescriptions ponctuelles

Les arbres remarquables identifiés sur le règlement graphique sont protégés.

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

ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS OU PATRIMOINES REMARQUABLES

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

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

ARTICLE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

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

ARTICLE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEMOLITIONS

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

ARTICLE 15 COMPRENDRE LE TABLEAU DES DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le règlement du PLU sont définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont les constructions destinées au stockage du matériel et à l'élevage des animaux. Également construction nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Maisons forestières, scieries
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	Maisons individuelles, immeubles collectifs Résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile.
	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises	Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de bien telles que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services

Commerces et activités de service		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.	
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle	Hors restauration collective
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé.
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Hôtels
	Autres hébergements touristiques	Constructions destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Résidences de villages résidentiels de villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.).	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au fonctionnement des services publics.	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salle de concert, théâtres, opéras
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	Églises, mosquées, temples
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination	Salles polyvalentes, maison de quartier, aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou 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.	Construction aéronautique, métallurgiques, maçonnerie, peinture automobile, ateliers menuiserie,
	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	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données.

		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	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

ARTICLE 16 LEXIQUE

Accès : passage permettant de se raccorder à une voie de desserte.

Lorsqu'un terrain bénéficie d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil, celle-ci fait partie de l'accès et doit répondre aux conditions d'aménagement prévues par le règlement.

Ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les automobiles.

Dans le cas d'opération groupée, les dispositions relatives aux accès s'appliquent à la fois à l'accès de l'opération, et aux accès internes des lots sur la desserte interne de l'opération.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Lorsque les règles concernent une voie privée ou une emprise publique autre qu'une voie, la notion de limite d'emprise est employée.

Aménagement de construction : travaux n'entraînant aucun changement de destination, ni extension de la construction initiale.

Annexe : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle n'entraîne pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction principale.

Elle doit être implantée sur la même propriété que la construction principale, 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 laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis l'intérieur de la construction principale.

En font notamment partie lorsque la construction principale est une habitation : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels... En font aussi partie les terrasses non couvertes, même si elles sont accolées à la construction principale.

Les clôtures ne sont pas considérées comme des annexes.

En tant que local accessoire, l'annexe a la même destination que la construction principale (R151-29).

Chaque type d'annexe est soumis aux dispositions générales relatives à celles-ci, sauf si le règlement de zone ou les dispositions générales indiquent une disposition particulière à ce type d'annexe.

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées : caravanes soumises à déclaration en application de l'article R421-23 d) du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial (selon les destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme) de la construction existante, sans extension de celle-ci.

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.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole...),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières...

Emprise au sol : verticale au sol de l'ensemble de la construction (tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des ornements, tels que les éléments de modénatures, les marquises et à l'exclusion des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

Espaces libres : Espaces non concernés par de l'emprise au sol et sont en outre inclus dans les espaces libres.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité.

Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci, et présenter un lien fonctionnel avec celle-ci.

Cette augmentation doit être limitée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

Une construction nouvelle ne peut être qualifiée d'extension par le fait qu'elle soit reliée par un auvent ou une couverture ne comportant pas de murs.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si le règlement de celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas être changé. L'extension ne peut pas permettre de créer une nouvelle activité.

Gabarit : il désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

Les règles du PLU (hauteur, de prospects et emprise au sol.) engendrent un gabarit potentiel de la construction.

Hauteur :

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

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

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

En cas de terrain en pente entraînant des différences de hauteur selon les façades, la règle doit s'appliquer à toutes les façades.

Installations : est concerné tout ce qui ne relève pas de la notion de construction. Cela concerne les occupations du sol relevant des permis ou déclaration d'aménager.

Limites séparatives : limites de la propriété autres que la limite avec les emprises publiques ou les voies. On peut différencier les limites latérales de celles du fond de l'unité foncière.

Opération d'ensemble : opération concernant l'ensemble de chaque secteur défini comme tel sur les plans de zonage ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Opération groupée : opération concernant plusieurs constructions – cela concerne les opérations de ZAC, AFU, permis groupé, et lotissement de plus d'une construction.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous les éléments minéraux (voies, murs, places de stationnement, piscines, ...).

Propriété/unité foncière : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel il se situe.

Recul, retrait : il est calculé horizontalement à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur...), le recul est calculé horizontalement à partir du toit.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété (unité foncière) sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Surface de plancher : elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur (c'est-à-dire sans compter l'épaisseur des murs extérieurs).

Voie : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation, destinées principalement à la circulation automobile.

Lorsqu'une règle concerne une voie non destinée principalement à la circulation automobile (chemin piétonnier, chemin de randonnée, voie ferrée, piste cyclable...), c'est explicitement précisé par la règle.

Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Voie de desserte : il s'agit des voies publiques ou de voies privées ouvertes au public, destinées principalement à la circulation automobile.

Les règles concernant les voies de desserte ne s'appliquent pas à la voirie privée interne à une opération groupée.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua

Définition :

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

La zone Ua : zone urbaine correspondant au centre bourg.

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

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

Rappel :

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

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

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

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

Sont interdits :

Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
Les terrains aménagés de camping, caravaning, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs.
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
L'ouverture de carrière.
Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.
Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

L'extension des bâtiments agricoles existants.
L'artisanat et les commerces de détail compatibles avec la fonction résidentielle.
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
Le développement et les extensions des activités économiques existantes.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Règle :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

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

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4 mètres.

Exception :

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre défini ;
- dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ne respectant pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement pour respecter les caractéristiques actuelles des rues du village ;
- soit en retrait à au moins 3 mètres du domaine public.

Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou annexes d'habitation venant à l'arrière. De même les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial.

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

Lorsqu'une construction est édifiée en angle, un pan coupé de l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

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

Exceptions :

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

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

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

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

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages saillants et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions

Les toitures – couvertures :

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile de type canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonie avec celles des constructions existantes. Elle n'excédera pas 30%.

Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes.

Les cheminées sont bâties en maçonnerie enduite.

Concernant les pluviales, elles sont en zinc.

Les chéneaux sont demi ronds et les descentes rondes non peintes.

Sur rue un dauphin en fonte est posé en pied de descente.

Les façades :

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays (nuancier consultable en mairie).

Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochant sont interdites.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade, aucun élément ne sera posé en applique.

Les menuiseries :

Les menuiseries (fenêtres) doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

Les menuiseries anciennes (fenêtres) en bon état ou présentant un intérêt architectural seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries (fenêtres et porte-fenêtres) neuves seront, à deux vantaux ouvrants à la française.

Les baies vitrées visibles depuis le domaine public sont exclues.

Les portes fenêtres et portails seront en bois.

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

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

Les volets roulants extérieurs visibles depuis le domaine public sont exclus.

Les clôtures :

Les murs en pierre de pays et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

Pour les nouvelles constructions, la clôture pourra être un mur en maçonnerie traité avec un enduit de teinte correspondant à la palette de couleur.

La hauteur des clôtures sur rue ou cheminement sera limitée à 0,60 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 1,50 m).

Les clôtures mitoyennes en dur sont limitées à une hauteur de 1,80m.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades (aspect, couleur...). Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les compteurs des concessionnaires doivent être encastrés en façade et masqués par une porte en métal ou bois de la couleur de la façade.

Les extensions et annexes :

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

Les caractéristiques des extensions des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal.

2.3.3. Les dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables

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

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

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

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Ces équipements sont interdits depuis le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

Toutefois, sont interdites, pour des motifs liés aux nuisances et aux risques pour la sécurité que peuvent présenter ces équipements, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

2.4. Espaces non bâtis

Pour toute construction nouvelle, une partie de la surface de chaque unité foncière devra être aménagée en espace vert, par jardin planté non perméable.

2.5. Stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Assainissement des eaux usées

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

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

3.2.4. Défense contre l'incendie

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

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

La quantité de base est de 60 m³/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

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

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

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

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

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

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

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

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

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

3.2.5. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2023-005).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

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

3.2.6. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ub

Définition :

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

La zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires.

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

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

Rappel :

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

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

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

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

Sont interdits :

Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
Les terrains aménagés de camping, caravanning, les habitations légères de loisirs ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
L'ouverture de carrière ;
Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.
Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

L'artisanat et commerces de détail compatibles avec la fonction résidentielle ;
Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle ;
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
Le développement et les extensions des activités économiques existantes.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Règle :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de hauteur dans les dispositions générales.
Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

Exception :

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre défini ;
- dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ne respectant pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

2.2. Implantation

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

Les constructions devront être implantées à :

- 5 mètres minimum de l'axe des voies privées et communales ;
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas :

- sur les parcelles qui ne disposent pas de façades sur les voies publique ou privé ;
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres ;
- sur la limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres.

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

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

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

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

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages saillants et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les toitures :

Le matériau de couverture est de type ou d'aspect : tuile canal de couleur ocre nuancée.

Les toits en terrasse pourront être admis pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés). Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, doivent être en sur-imposition à la toiture.

La pente sera comprise entre 20 et 30%.

Façades :

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

Les enduits de façade devront respecter les couleurs définies dans la palette de couleurs disponible en Mairie.

Menuiseries :

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

Les menuiseries anciennes (fenêtres) en bon état ou présentant un intérêt architectural seront maintenues et restaurées.

Cheminées :

Les cheminées sont bâties en maçonnerie enduite. Elles devront respecter l'environnement bâti.

Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures sur rue ou cheminement est limitée :

- soit à 0,60 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 1,50 m) ;
- soit à 1,20 mètre en cas de mur plein.

Les clôtures mitoyennes en dur sont limitées à une hauteur de 1,80m.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades (aspect, couleur...). Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les compteurs des concessionnaires doivent être encastrés en façade et masqués par une porte en métal ou bois de la couleur de la façade.

Les extensions et annexes :

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

2.3.3. Les dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables

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

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

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

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Toutefois, sont interdites, pour des motifs liés aux nuisances et aux risques pour la sécurité que peuvent présenter ces équipements, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

2.4. Espaces non bâtis

Pour toute construction nouvelle, une partie de la surface de chaque unité foncière devra être aménagée en espace vert, par jardin planté non perméable.

2.5. Stationnement

Il est prévu 2 places par logement pour les habitations individuelles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

3.2.4. Défense contre l'incendie

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

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

La quantité de base est de 60 m³/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

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

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

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

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;

- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

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

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

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

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

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

3.2.5. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2023-005).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

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

3.2.6. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ue

Caractère de la zone :

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

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

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

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

Rappel :

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

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

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

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

Sont interdits :

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone ;
L'ouverture de carrières.
Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes.
Les logements de gardiennage pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Règle :

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

2.2. Implantation

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

Les doivent être implantées à 3 mètres minimum du domaine public de l'emprise des voiries existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

2.3. Caractéristiques architecturales

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

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site. Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une homogénéité d'aspect et de matériaux.

Les façades :

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont admis :

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

La couleur des façades sera définie conformément à la palette de couleur disponible en Mairie.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures sur rue ou cheminement est limitée :

- soit à 0,60 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 1,50 m) ;
- soit à 1,20 mètre en cas de mur plein.

Les clôtures mitoyennes en dur sont limitées à une hauteur de 1,80m.

2.3.1. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

2.4. Stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Défense contre l'incendie

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

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

La quantité de base est de 60 m³/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

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

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

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

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

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

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

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

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

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

3.2.5. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2023-005).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

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

3.2.6. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Uf

Caractère de la zone :

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

La zone Uf : zone urbaine fermée correspondant au hameau de Sauzens.

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

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

Rappel :

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

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

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

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

Sont interdits

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone ;
L'ouverture de carrières.
Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.
Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les extensions, l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.
La reconstruction ou le changement de destination (destination permise dans la zone) des constructions ;
Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées :

- dans une bande d'implantation de 20 mètres maximum comptée à partir d'un point du bâtiment principal ;
- et dans la limite de 60 m² de surface par annexe.

Les locaux techniques avec une surface sous condition de ne pas dépasser 20 m².

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

Règle :

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

2.2. Implantation

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

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

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

2.3. Caractéristiques architecturales :

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

Les constructions :

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

Façades :

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

Les enduits de façade devront respecter les couleurs définies dans la palette de couleurs disponible en Mairie.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade, aucun élément ne sera posé en applique.

Les toitures :

Le matériau de couverture est de type ou d'aspect : tuile canal de couleur ocre nuancée.

Les toits en terrasse pourront être admis pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés). Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, doivent être en sur-imposition à la toiture.

La pente sera comprise entre 20 et 30%.

Les cheminées sont bâties en maçonnerie enduite.

Concernant les pluviales, elles sont en zinc. Les chéneaux sont demi ronds et les descentes rondes non peintes.

Sur rue un dauphin en fonte est posé en pied de descente.

Menuiseries :

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

Les menuiseries anciennes (fenêtres) en bon état ou présentant un intérêt architectural seront maintenues et restaurées.

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

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Toutefois, sont interdites, pour des motifs liés aux nuisances et aux risques pour la sécurité que peuvent présenter ces équipements, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

2.4. Stationnement

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

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

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

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

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Assainissement des eaux usées

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Défense contre l'incendie

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

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

La quantité de base est de 60 m³/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

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

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

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

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

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront

avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

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

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

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

3.2.5. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2023-005).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

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

3.2.6. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AUA ET AUB

Caractère de la zone :

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

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

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

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

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

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

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

Rappel :

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

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

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

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

Sont interdits :

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;

Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;

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

L'ouverture de carrières.

Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

L'artisanat et commerces de détail compatibles avec la fonction résidentielle ;

Les extensions et les annexes des constructions existantes ;

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatibles avec la fonction résidentielle.

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

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- Zone AUa : zone à urbaniser immédiatement.

- Zone AUb : zone à urbaniser en deuxième position lorsque 70 % de la zone AUa bénéficient de permis de construire purgés de tout recours.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Règle :

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

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

En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

2.2. Implantation

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

Les constructions devront être implantées à :

- 5 mètres minimum de l'axe des voies privées et communales ;
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas :

- sur les parcelles qui ne disposent pas de façades sur les voies publique ou privé ;
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle pourra être implantée :

- à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres ;
- sur la limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres.

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

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

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

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

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages saillants et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les toitures :

Le matériau de couverture est de type ou d'aspect : tuile canal de couleur ocre nuancée.

Les toits en terrasse pourront être admis pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés). Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, doivent être en sur-imposition à la toiture.

La pente sera comprise entre 20 et 30%.

Façades :

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

Les enduits de façade devront respecter les couleurs définies dans la palette de couleurs disponible en Mairie.

Menuiseries :

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures sur rue ou cheminement est limitée :

- soit à 0,60 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 1,50 m) ;
- soit à 1,20 mètre en cas de mur plein.

Les clôtures mitoyennes en dur sont limitées à une hauteur de 1,80m.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades (aspect, couleur...). Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les extensions et annexes :

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

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

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Toutefois, sont interdites, pour des motifs liés aux nuisances et aux risques pour la sécurité que peuvent présenter ces équipements, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

2.4. Espaces non bâtis

Pour toute construction nouvelle, une partie de la surface de chaque unité foncière devra être aménagée en espace vert, par jardin planté non perméable.

2.5. Stationnement

Habitations

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

- 1 place par logement pour les habitations individuelles ;
- 1,5 place par logement pour les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, ...) ;
- 1 place par logement, dans le cadre d'opérations réalisées pour du locatif avec une aide financière de l'Etat ;
- Pour les autres types de constructions le nombre de place de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur utilisation.

Commerces

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

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

Bureaux et services

1 place par 40 m² de surface de plancher.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

3.2.4. Défense contre l'incendie

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

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

La quantité de base est de 60 m³/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

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

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement

Départementale de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

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

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

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

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

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

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

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

3.2.5. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2023-005).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

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

3.2.6. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE A ET AP

Caractère de la zone :

Les zones agricoles sont dites " zones A ".

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

On distingue deux sous-secteurs :

Zone A : zone agricole.

Zone Ap : zone agricole à enjeu paysager.

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

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

Rappel :

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

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

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

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

Sont interdits :

Zone A :

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

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

L'ouverture de carrières.

Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

Zone Ap :

Toutes les constructions sont interdites sur cette zone.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

Zone A :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ;

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 projets agrivoltaïques à condition qu'ils conditionnent en priorité un projet agricole tout en intégrant un projet solaire.

Les extensions des constructions existantes :

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (extensions antérieures incluses) à condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excèdent pas 200 m².

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

Les constructions annexes nécessaires à l'habitation principale :

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et/ou à créer ne dépassent pas 50 m².

Les changements de destination des bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique pour les destinations logement, commerces, artisanat et touristique.

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

Les extensions des constructions existantes :

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Règle en zone A :

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

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

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 8 mètres.

Exceptions :

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

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

2.2. Implantation

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

Règle en zone A :

Les constructions doivent être implantées à:

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

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

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle en zone A :

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

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

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

Les constructions doivent respecter un retrait d'un minimum de 20m par rapport à la limite du Domaine Public Fluvial (Canal du Midi).

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Règle en zone A :

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

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

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

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

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

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

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

Règle en zone A :

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

Les toitures :

Le matériau de couverture est de type ou d'aspect : tuile canal de couleur ocre nuancée.

Les toits en terrasse pourront être admis pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés). Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, seront intégrés à la toiture.

La pente sera comprise entre 20 et 30%.

Façades :

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

Les enduits de façade devront respecter les couleurs définies dans la palette de couleurs disponible en Mairie.

Menuiseries :

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

Les menuiseries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

Les clôtures :

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

Les extensions et annexes :

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

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

2.4. Espaces non bâtis

Règle en zone A :

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

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

2.5. Stationnement

Règle en zone A :

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

2.6. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

Règle en zone A :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur. Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés.

3.2.3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Défense contre l'incendie

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

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

La quantité de base est de 60 m³/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

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

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

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

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/ cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

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

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

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

3.2.5. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2023-005).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

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

3.2.6. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE N - NL

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N : zone naturelle.

La zone NL : zone naturelle de loisirs.

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

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

Rappel :

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

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

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

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

Sont interdits :

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

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

L'ouverture de carrières.

Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

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

Zone N :

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

Zone NL :

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Règle

Zone N :

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

Zone NL :

La hauteur est limitée à 2,5 mètres.

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

2.2. Implantation

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

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

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

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

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

2.3. Caractéristiques architecturales

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

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

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

2.4. Espaces non bâtis

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

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

2.5. Stationnement

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

2.6. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur. Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés.

3.2.3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Défense contre l'incendie

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

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

La quantité de base est de 60 m³/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

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

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

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

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

3.2.5. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2023-005).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

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

3.2.6. Réseaux divers

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

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