

COMMUNE DE CAUPENNE D'ARMAGNAC PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

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

Adasea du Gers

Françoise FAISSAT
Maison de l'agriculture
Chemin de la Caillouère
32003 Auch
francoise.faissat@adasea.net

Sire Conseil

Chef de projet : Thomas SIRE
14, rue de la Fontaine
ZAC de la Confluence
47160 DAMAZAN
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BADIANE
1 rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
contact@urbadocbadiane.fr

| | |
|---------------------|-----------------------------------------|
| PRESCRIPTION DU PLU | 27 novembre 2020 |
| DEBAT SUR LE PADD | 19 juillet 2024 |
| ARRET DU PLU | 27 juin 2025 |
| ENQUETE PUBLIQUE | Du 20 novembre 2025 au 22 décembre 2025 |
| APPROBATION DU PLU | 10 mars 2026 |

SOMMAIRE

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| DISPOSITIONS GENERALES..... | 2 |
| RÈGLES RELATIVES AUX ZONES Ua et Ub | 16 |
| RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Uf | 23 |
| RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES A VOCATION ARTISANALE, INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE - Uxa ET Uxb..... | 28 |
| RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE - A | 34 |
| RÈGLES RELATIVES AUX ZONES N – NL - Nt..... | 42 |

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 L111-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme ;

Et s'il y a lieu :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différé, 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 ;
- L'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les conditions de tiers vis-à-vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles ;
- 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 : zone urbaine correspondant au centre bourg

Zone Ub : zone urbaine correspondant aux hameaux à densifier

Zone Uxa : zone urbaine de la zone d'activité (qui intègre le circuit automobile et l'aérodrome de Nogaro)

Zone Uxb : zone urbaine à vocation artisanale

Les zones agricoles :

Zone A : zone agricole

Zone Ai : zone agricole soumis au risque inondable.

Les zones naturelles :

Zone N : zone naturelle et forestière ;

Zone Ni : zone naturelle soumise au risque inondable ;

Zone Nt : zone naturelle à vocation touristique ;

Zone NL : zone naturelle à vocation 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 éléments ponctuels de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments à préserver pour motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les bâtiments pouvant changer de destination.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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 R425-31 du Code de l'Urbanisme).

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme est appréciée au niveau de chaque lot ou de chaque division, et non de l'ensemble du projet (article R151-21 du code de l'urbanisme).

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 (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L111-11, 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

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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 figurant à la carte des prescriptions en annexes (Pièce 6) 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

Les graphiques ci-dessous sont donnés à titre illustratif

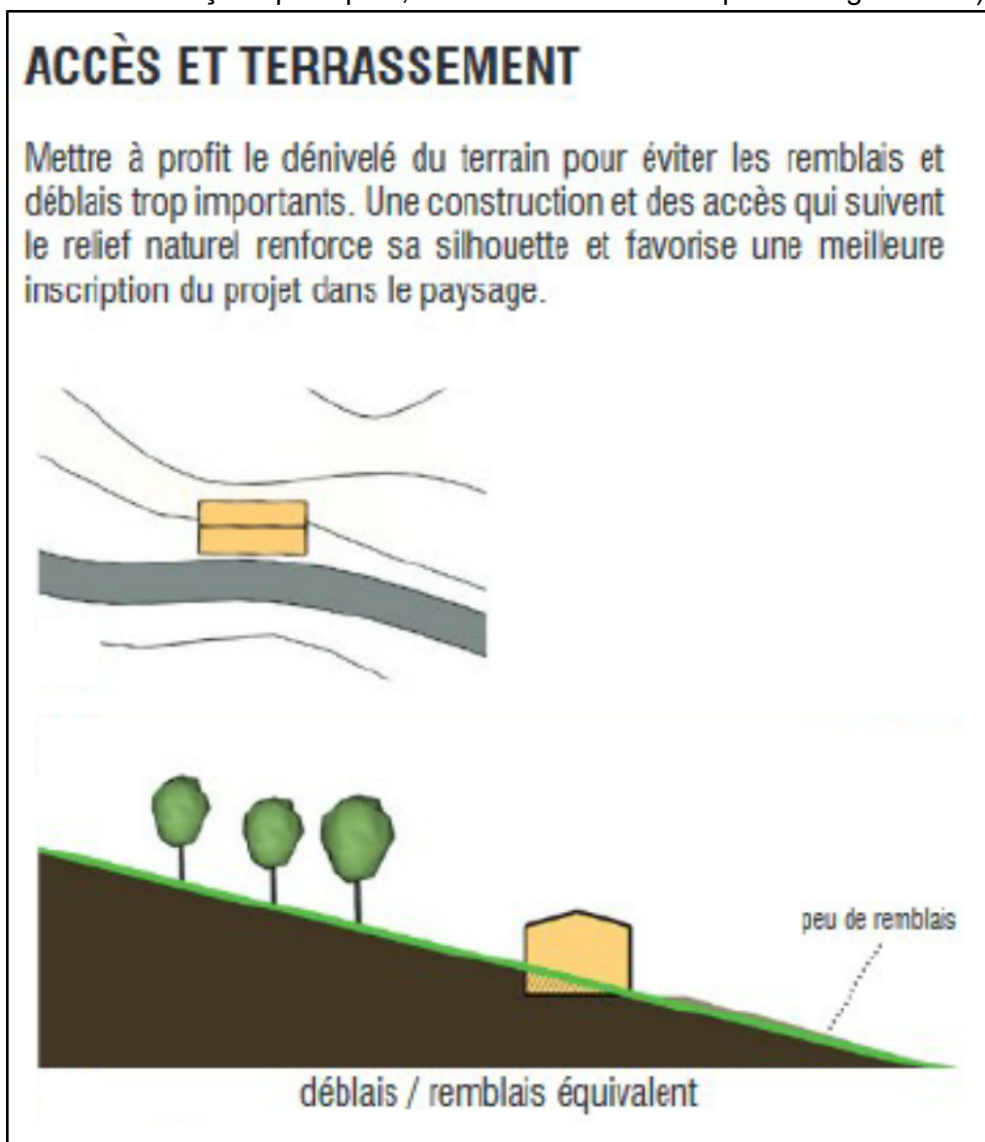
▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Conditions de calcul de la hauteur selon le lexique national :

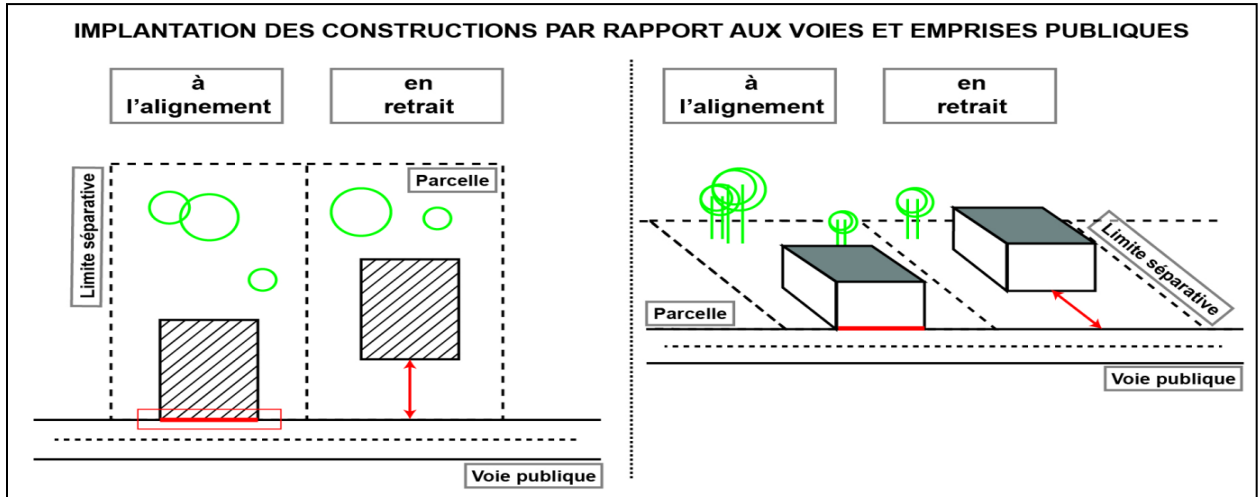
La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au niveau du haut de l'acrotère.

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

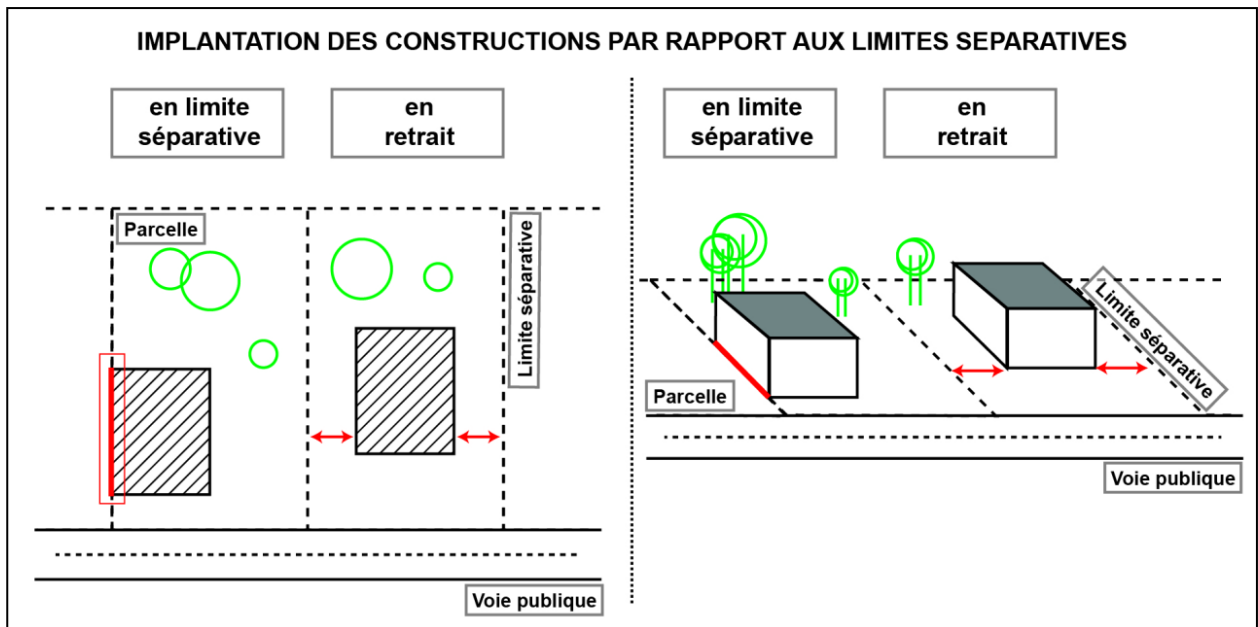
Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade principale, cf. schéma dans les dispositions générales).



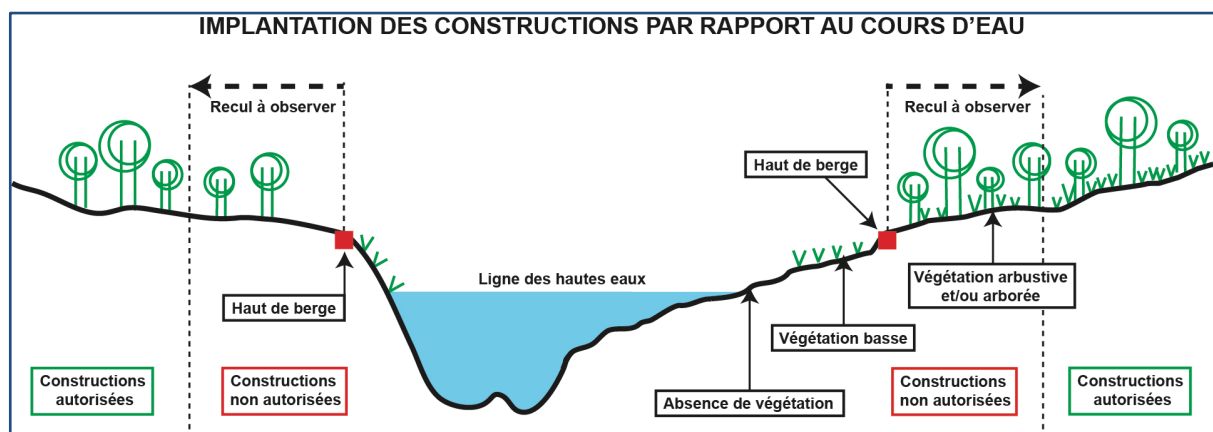
SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



▪ 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 10 mètres minimum comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation. 10 mètres minimum, selon les secteurs : se référer à l'identification des zones inondables sur le règlement graphique.

ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE

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

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

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

Elle se décline à travers trois types de prescriptions opposables :

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

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

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

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

Prescriptions surfaciques

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

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

Les cours d'eau, zones humides, ripisylves, haies, alignements d'arbres, bosquets et boisements identifiés au document graphique constituent des éléments structurants de la trame verte et bleue et du paysage communal.

Dans ces secteurs :

- Toute construction nouvelle, dépôt ou terrassement est interdit ;
- Les plantations doivent être compatibles avec la biodiversité locale et le maintien des continuités écologiques ;
- Les interventions sur les éléments existants (arbres, haies, bosquets, berges) ne sont autorisées qu'à des fins d'entretien, de restauration ou de gestion écologique. Ces dispositions visent à garantir la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et des paysages, en cohérence avec les orientations du PADD.

Prescriptions linéaires

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

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

La suppression d'un élément linéaire doit faire l'objet d'une mesure de compensation correspondant à la replantation d'un linéaire au moins égal à 1,5 fois selon le linéaire supprimé, à l'intérieur ou en continuité u linéaire existant afin de maintenir ou développer les corridors écologiques existants.

Cette replantation doit être réalisée en priorité à l'intérieur de l'assiette foncière, ou, à défaut, en continuité immédiate du linéaire existant, afin de maintenir ou de renforcer les continuités écologiques.

Les plantations doivent être composées d'essences locales adaptées au contexte paysager et écologique.

Prescriptions ponctuelles

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

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

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

ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS OU PATRIMOINES REMARQUABLES

Un certain nombre de bâtiments, d'ensembles bâtis, d'éléments de patrimoine architectural, urbain, paysager ou naturel, ainsi que d'éléments végétaux, sont identifiés et localisés sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, en raison de leur intérêt culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à ces dispositions, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire, avant tout commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ainsi identifié par le Plan Local d'Urbanisme.

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 proposées à la vente au détail à | Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de bien telles que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente |

| | | | |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commerces et activités de service | | une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. | de services |
| | 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. | |
| Équipements | 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.) |
| | 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 |

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| d'intérêt collectif et services publics | | | 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 locaux hébergeant les centres de données. | Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données. |
| | Bureau | Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment | Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion |

| | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| | | aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées | 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 ET DESTINATIONS

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, coopératives, 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.

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.

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 AUX ZONES Ua et 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.

Sont classées en zones urbaines :

- La zone Ua : zone urbaine correspondant au centre-bourg
- La zone Ub : zone urbaine correspondant aux hameaux

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.
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément 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, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Le développement et les extensions des activités économiques existantes.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée.

Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions doit être édifiée :

- Soit de plain-pied ;
- Soit en rez-de-chaussée avec étage

Zone Ua :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

Zone Ub :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales

Exception :

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ; dans ce cas la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec l'environnement existant ;
- 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 surélévations 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

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec une marge de recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les bassins des piscines ainsi que les constructions nécessaires à l'entretien de celles-ci doivent respecter un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

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

Elles doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les toitures :

Les formes de la toiture du bâtiment principal sont laissées au choix des acquéreurs, mais une simplicité dans la forme est recommandée.

Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une construction de type traditionnel et pour le bâtiment principal, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite de style canal ou romane. La couleur des tuiles devra être du type « local » (ton ocre, rose, rouge, panaché ou non) et la charpente présentera de faibles pentes. Les châssis et procédés de captage solaire en couverture et en toiture sont autorisés.

Les façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit. Ces derniers doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre. La couleur blanche est strictement interdite. L'utilisation d'autres matériaux (béton brut, bardages, etc..) sera admise.

Clôtures :

Il reste de la responsabilité des acquéreurs de clôturer ou non leur parcelle. La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'une réalisation de clôtures, elles doivent être constituées :

Pour les limites avec l'espace public :

- Soit d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 1.50 mètre ;
- Soit d'une clôture bois ajourée n'excédant pas une hauteur de 1.00 mètre ;
- Soit d'un muret ou mur bahut enduit des deux côtés dont la hauteur maximale est fixée à 0.70 m, éventuellement surmontées d'un grillage ou, d'une clôture bois ou métallique ajourée (la hauteur mur + clôture ne devra pas excéder 1,50 m).

Remarques : Toutes ces réalisations peuvent être doublées d'une haie composée d'essences locales.

Pour les limites entre lots privés : pas de prescriptions particulières, mais les murs de plus de 1.80 m sont proscrits.

Dans le cas d'implantation d'une haie :

- Pour les limites entre lots privés, elle sera mitoyenne ou privative et composée d'essences locales ;
- Pour les limites avec l'espace public, elle sera privative et composée d'essences locales.

Dans le cas de l'installation d'un portail d'entrée, le portail et ses piliers seront de forme simple et ne pourront excéder une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les extensions et annexes :

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

Les façades à nu, en tôle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

2.3.3. Dispositions applicables aux rénovations

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) doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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. Tous les équipements techniques en façade et en toiture doivent être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

2.4. Stationnement

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

2.5. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface du terrain doivent être traités en jardin planté et gazonné.

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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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

En l'absence d'un réseau 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 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).

3.2.5. Réseaux divers

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

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

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 en raison de la présence des réseaux insuffisants.

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 secondaires 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

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping, caravaning 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.
- 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 et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

2.2. Implantation

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

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

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

2.3. Caractéristiques architecturales

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

Elles doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum. Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

Les constructions :

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

Les façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Clôtures :

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

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous 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 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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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

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).

3.2.5. Réseaux divers

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

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES A VOCATION ARTISANALE, INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE - Uxa ET Uxb

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.

Cette zone est destinée à accueillir les activités artisanales, industrielles et commerciales de la commune. Cette zone contient deux sous-secteurs :

- Une zone Uxa : urbaine correspondant à la zone d'activité (qui intègre le circuit automobile de Nogaro ;
- Une zone Uxb correspondant à l'activité artisanale 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 | | |
| | Lieux de culte | x | | |
| | Équipements sportifs | | x | |
| | Autres équipements recevant du public | | x | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | | x | |
| | Entrepôt | | x | |
| | Bureau | | x | |
| | Centre de congrès et d'exposition | x | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | x | |

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

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les parcs d'attractions.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- 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.

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les locaux de gardiennage pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :
 - ♦ qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, bureaux et services ;
 - ♦ qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - ♦ que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sur la zone Uxa, l'installation de parking photovoltaïque est autorisée.

Pour toute nouvelle construction, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale de la parcelle.

Les ombrières (structures couvertes légères comme des abris de parking ou pergolas ouvertes) ne sont pas comptées dans ce calcul.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Hauteur des constructions

Zone Uxa :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

Zone Uxb :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

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

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 3 mètres minimum de la limite séparative.

2.3. Caractéristiques architecturales

Cas général :

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, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toiture :

Dans la zone Uxa, En raison de la proximité de l'aérodrome, une attention particulière doit être portée au traitement des toitures dans le secteur Uxa.

Les matériaux de couverture devront présenter un aspect mat et ne pas être brillants ni réfléchissants.

Sont notamment interdits :

- Les couvertures en métal poli ou miroir ;
- Les matériaux émaillés, vernissés ou traités de manière à produire des reflets importants ;
- Tout dispositif susceptible de générer un éblouissement.

Les façades :

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

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

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

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

Clôtures :

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

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

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les installations techniques en toiture (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, lanterneaux, équipements techniques) devront être intégrées de manière à limiter les effets de réflexion lumineuse, notamment pour la zone Uxa en raison de la proximité de l'aérodrome.

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 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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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

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).

3.2.5. Réseaux divers

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

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE - A ET Ai

Caractère de la zone :

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend un sous-secteur soumis au risque inondation (Ai)

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 | | 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

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs et les constructions nécessaires à l'activité agricole, toutes les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 1.4 ci-dessous.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces produits constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole en zone agricoles et naturelles ;
- Les nouvelles constructions liées à l'activité agricole et sa diversification (local, vente à la ferme, gîtes, camping à la ferme).

- Les extensions des habitations existantes :

Les extensions doivent être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date - la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

L'extension cumulée ne devra pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 60 m² de la surface de plancher ;
- 30 % de la surface de plancher initiale de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

- Les constructions annexes à l'habitation principale :

Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date.

La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La surface cumulée des annexes nouvelles ne doit pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 60 m² de surface de plancher ;
- 30% de l'emprise au sol et de la surface de plancher.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

Les changements de destination identifiés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation ne peuvent être autorisés que sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole existante ou future.

Les constructions annexes à l'habitation principale ne peuvent changer de destination que si elles figurent explicitement dans le règlement graphique et dans la liste du rapport de présentation.

Tout autre bâtiment ou annexe est soumis aux dispositions de l'article A1.1 concernant les destinations autorisées.

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique (Ai)**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les règles relatives aux documents de référence des services de l'Etat pour l'évaluation du risque inondation ainsi que le règlement type du département du Gers pour les projets situés en zone inondable.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

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

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

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les bâtiments à usage agricole et forestière.

La hauteur n'est pas réglementée 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.

Exceptions :

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

Les constructions doivent être implantées à :

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

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées 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.

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

Les annexes doivent être implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

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

2.3. Caractéristiques architecturales

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

Elles doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi. Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

Les constructions agricoles doivent être implantées, orientées et dimensionnées de manière à s'intégrer dans le paysage existant, en tenant compte de la topographie, de la végétation, des bâtiments existants et des usages agricoles.

Implantation par rapport au site et au paysage

Les constructions agricoles doivent, lorsque cela est possible, s'implanter dans un repli de terrain ou en fond de vallée, de manière à réduire leur visibilité dans le paysage et à profiter des caractéristiques topographiques. Les terrassements importants sont à limiter.

Les nouvelles constructions doivent être implantées de manière à assurer une cohérence avec l'organisation et l'orientation du bâti existant sur l'exploitation (alignement des façades et orientations structurantes du site).

Orientation du bâtiment

Les constructions agricoles doivent être orientées de façon à réduire leur impact visuel depuis les axes de circulation et les points de vue remarquables, tout en tenant compte des contraintes techniques et des besoins fonctionnels liés à l'exploitation.

Volumétrie

Les bâtiments agricoles doivent présenter des volumes architecturaux adaptés à leur contexte paysager ; les volumes très massifs visibles doivent être fractionnés ou traités de manière à limiter leur perception volumétrique.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les teintes des façades et des toitures doivent être choisis en cohérence avec les matériaux locaux, et veiller à une intégration paysagère soignée (couleurs mates et teintes sobres compatibles avec le paysage rural).

Végétation et traitement des abords

Les projets de construction agricole doivent préserver la végétation existante autour du bâtiment et prévoir, le cas échéant, des plantations compensatoires de haies ou d'alignements d'arbres pour atténuer leur visibilité dans le paysage.

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

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

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

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.

Les clôtures à usage agricole sont limitées à 2 mètres.

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

Les toitures :

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les façades :

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

Les clôtures :

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

▪ En matière de clôture sur le périmètre de la trame verte et bleue : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.

Les extensions et annexes :

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

Les façades à nu, en dalle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

2.4. Espaces non bâtis

Toute plantation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article de L151-19 ou L151-23 du CU, détruite, doit être remplacée conformément aux règles prévues dans les dispositions générales.

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.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous 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 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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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.

Un système d'assainissement individuel sera implanté au plus haut sur le terrain. Son implantation ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et entraîner de pollution (microstation dans un cuvelage étanche ou fosse toutes eaux avec dispositif de traitement, le tout avec des clapets anti-retour et tampons de regard de visite étanches, repérables, accessibles ; l'ensemble des tuyaux de ventilation doivent se situer au-dessus de la cote de référence).

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.

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).

3.2.5. Réseaux divers

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

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES N - Ni – NL - Nt

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 naturelle (N) comprend plusieurs sous-secteurs :

- Une zone naturelle à vocation touristique (Nt) correspondant au château d'Izaute ;
- Une zone naturelle à vocation de loisirs (NL) correspondant au château d'Izaute ;
- Une zone naturelle soumise au risque inondable (Ni)

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 | | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés | X | | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| | Équipements sportifs | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |

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

Zone N :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Zone N :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs et les constructions nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, toutes les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites.

Zone NL

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs et les constructions nécessaires aux activités de loisirs, de plein air et touristiques liées au château d'Izaute, toutes les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites.

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

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique (Ni)**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les règles relatives aux documents de référence des services de l'Etat pour l'évaluation du risque inondation ainsi que le règlement type du département du Gers pour les projets situés en zone inondable.

En zone Nt :

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du projet touristique du château d'Izaute.
- La surface des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 30% des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes à usage touristique ou habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et créée à la date d'approbation du PLU.
- Les changements de destination de certains bâtiments vers un usage touristique et/ou d'établissement recevant du public.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Zone N :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

Zone Nt :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle des constructions existantes.

Dépassement

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

Les constructions doivent être implantées à :

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

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celle énoncées ci-dessus, doivent être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

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

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

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.

Les constructions agricoles doivent être implantées, orientées et dimensionnées de manière à s'intégrer dans le paysage existant, en tenant compte de la topographie, de la végétation, des bâtiments existants et des usages agricoles.

Implantation par rapport au site et au paysage

Les constructions agricoles doivent, lorsque cela est possible, s'implanter dans un repli de terrain ou en fond de vallée, de manière à réduire leur visibilité dans le paysage et à profiter des caractéristiques topographiques. Les terrassements importants sont à limiter.

Les nouvelles constructions doivent être implantées de manière à assurer une cohérence avec l'organisation et l'orientation du bâti existant sur l'exploitation (alignement des façades et orientations structurantes du site).

Orientation du bâtiment

Les constructions agricoles doivent être orientées de façon à réduire leur impact visuel depuis les axes de circulation et les points de vue remarquables, tout en tenant compte des contraintes techniques et des besoins fonctionnels liés à l'exploitation.

Volumétrie

Les bâtiments agricoles doivent présenter des volumes architecturaux adaptés à leur contexte paysager ; les volumes très massifs visibles doivent être fractionnés ou traités de manière à limiter leur perception volumétrique.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les teintes des façades et des toitures doivent être choisis en cohérence avec les matériaux locaux, et veiller à une intégration paysagère soignée (couleurs mates et teintes sobres compatibles avec le paysage rural).

Végétation et traitement des abords

Les projets de construction agricole doivent préserver la végétation existante autour du bâtiment et prévoir, le cas échéant, des plantations compensatoires de haies ou d'alignements d'arbres pour atténuer leur visibilité dans le paysage.

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

Les toitures :

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les façades :

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

Les clôtures :

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

▪ En matière de clôture sur le périmètre de la trame verte et bleue : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.

Les extensions et annexes :

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

Les façades à nu, en dalle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

2.4. Espaces non bâtis

Toute plantation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article de L151-19 ou L151-23 du CU, détruite, doit être remplacée conformément aux règles prévues dans les dispositions générales.

2.5. Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions doit 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.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous 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 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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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.

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.

L'essentiel de la réforme de la Défense Extérieure Contre l'Incendie est amené par le Décret du 27 Février 2015, l'arrêté interministériel du 15 Décembre 2015 et l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la DECI.

La commune devra prendre en compte la DECI pour tout projet d'urbanisation sur le territoire.

3.2.5. 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.