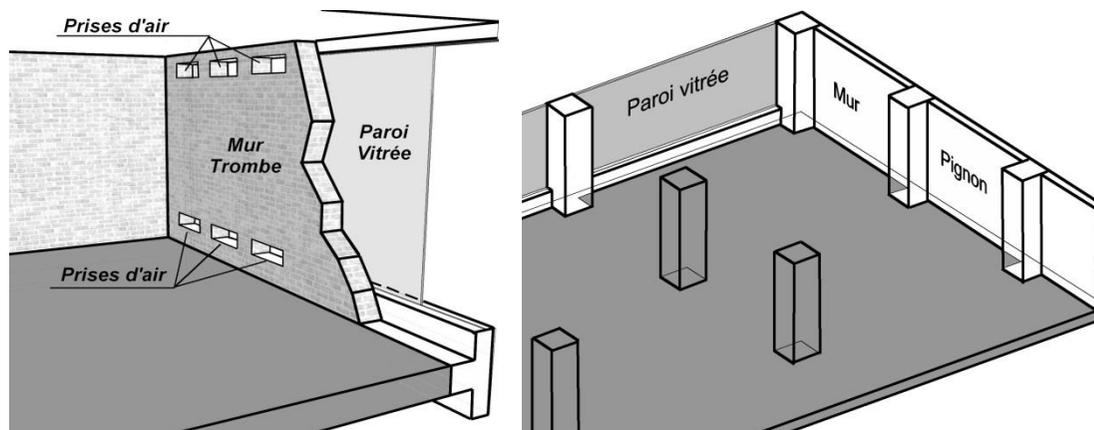


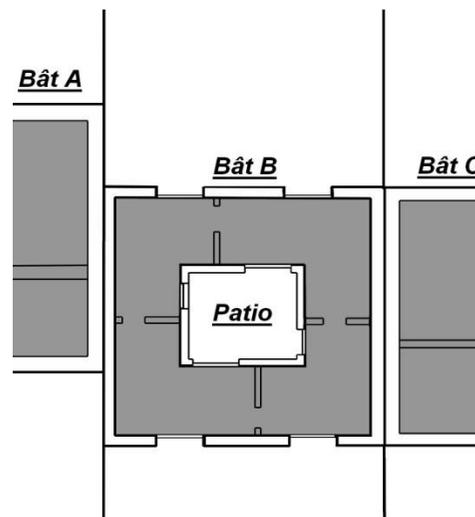
Notion de « nu extérieur » :

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques, quelle que soit leur épaisseur



Notion de « façade » :

- Ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus



Surface et volume habitables

- Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

Tous les murs extérieurs d'une construction, qu'elle Surface et volume habitables

Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

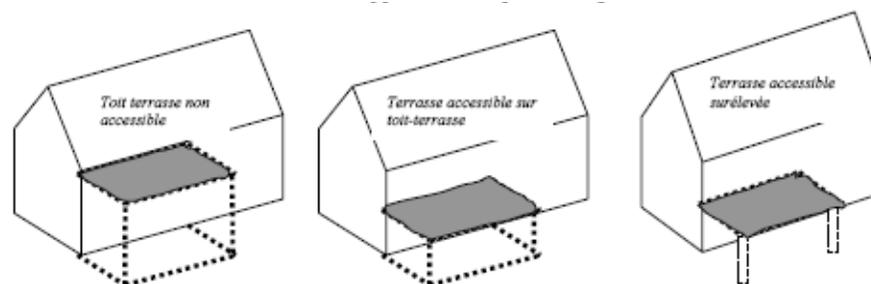
« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

Toit terrasse

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

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



Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

« îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Voies et emprises publiques

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

ESSENCES LOCALES CONSEILLEES

Source : Arbres et Paysages Tarnais

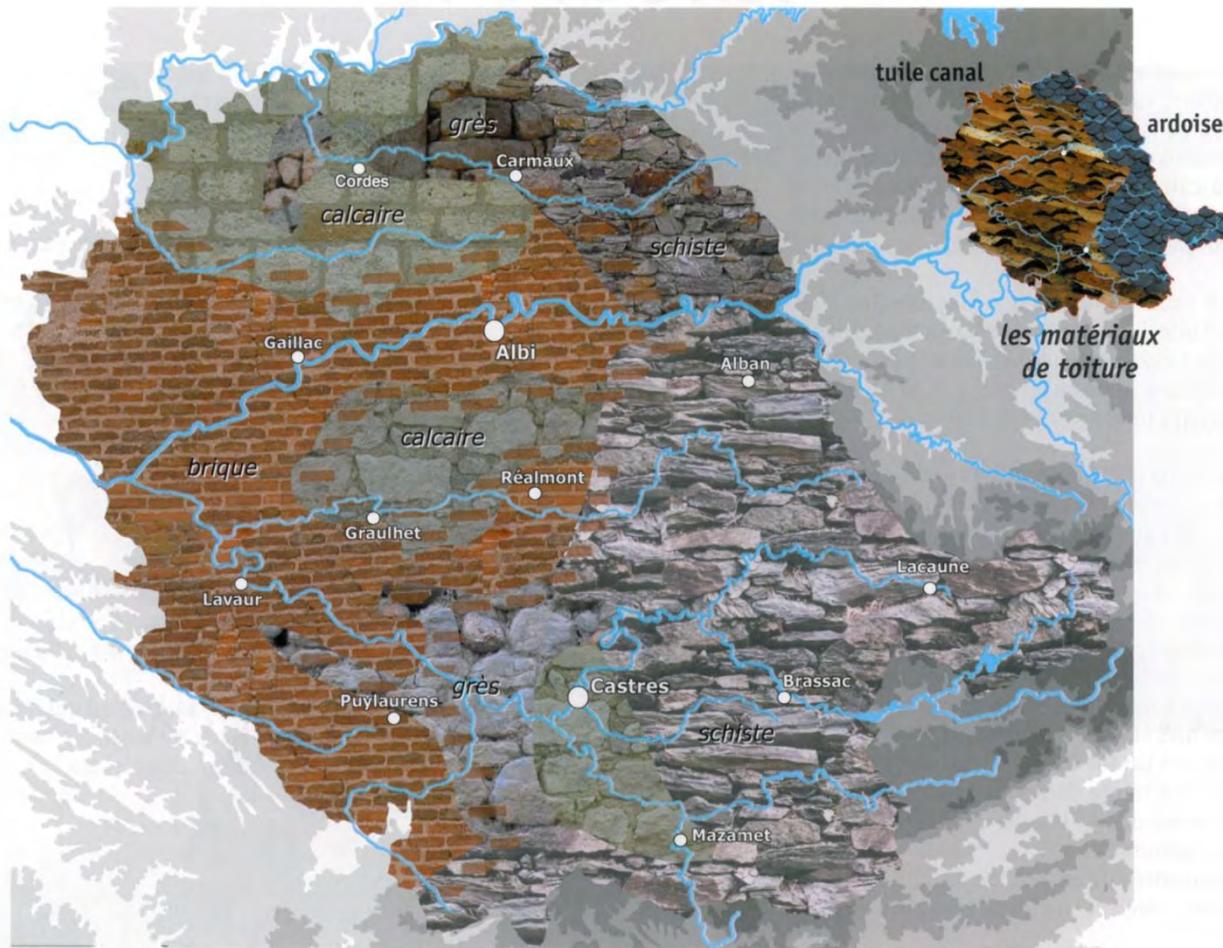
Les essences conseillées sur la commune de Peyrole sont listées ci-dessous :

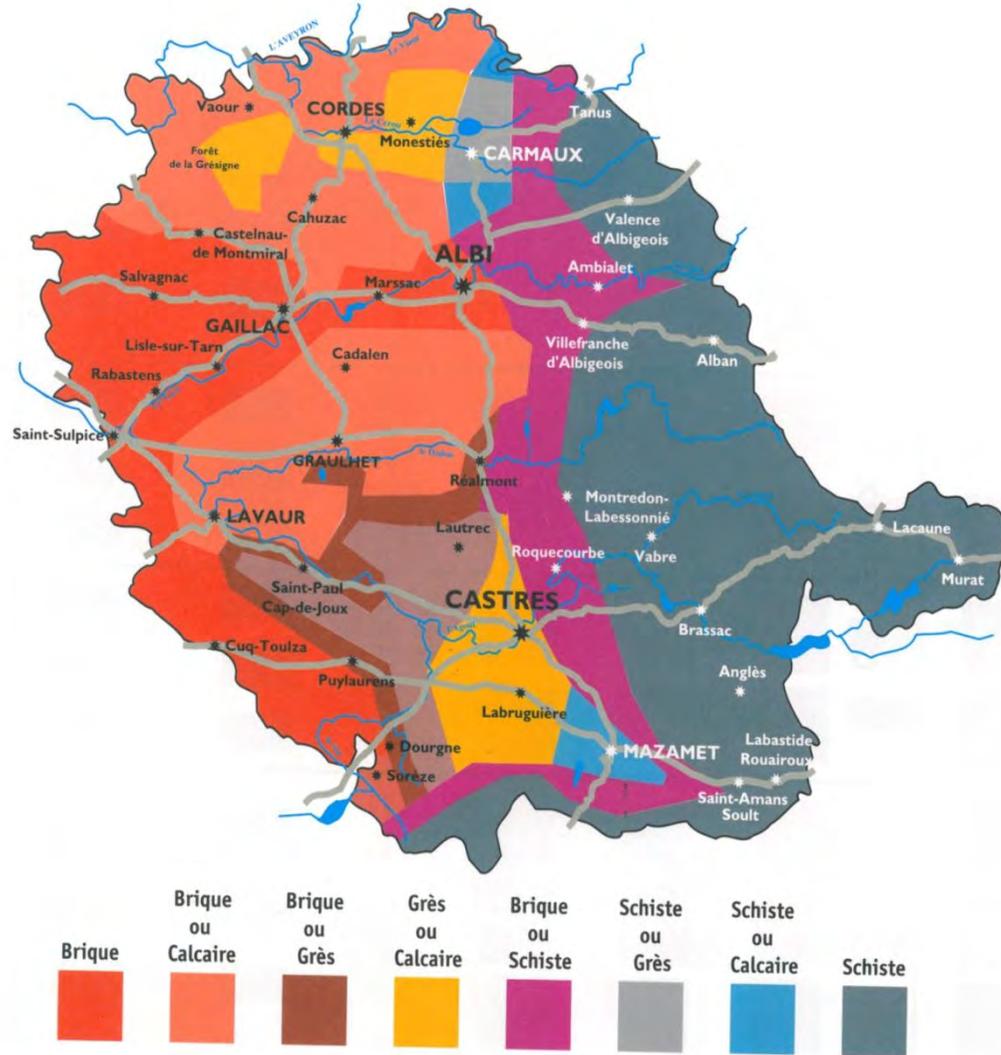
Alisier torminal, Amandier, Arbre de Judée, Aubépine monogyne, Aulne à feuille en cœur, Aulne glutineux, Bourdaine, Buis, Camérisier à balais, Cèdre de l'Atlas, Cerisier de Ste Lucie, Charme, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Chêne rouge d'Amérique, Chêne sessile, Cognassier, Cornouiller sanguin, Cytise, Eglantier, Erable champêtre, Erable plane, Févier, Figuier, Frêne commun, Frêne oxyphylle, Fusain, Laurier tin, Lilas, Merisier, Micocoulier, Mûrier blanc, Mûrier noir, Néflier, Noisetier, Noyer commun, Orme champêtre, Peuplier "sauvage", Pin pignon, Poirier, Pommier, Prunellier, Prunier "sauvage", Prunier myrobolan, Robinier faux acacia, Saules, Sorbier domestique, Sureau noir, Tilleul argenté, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Tremble, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier.

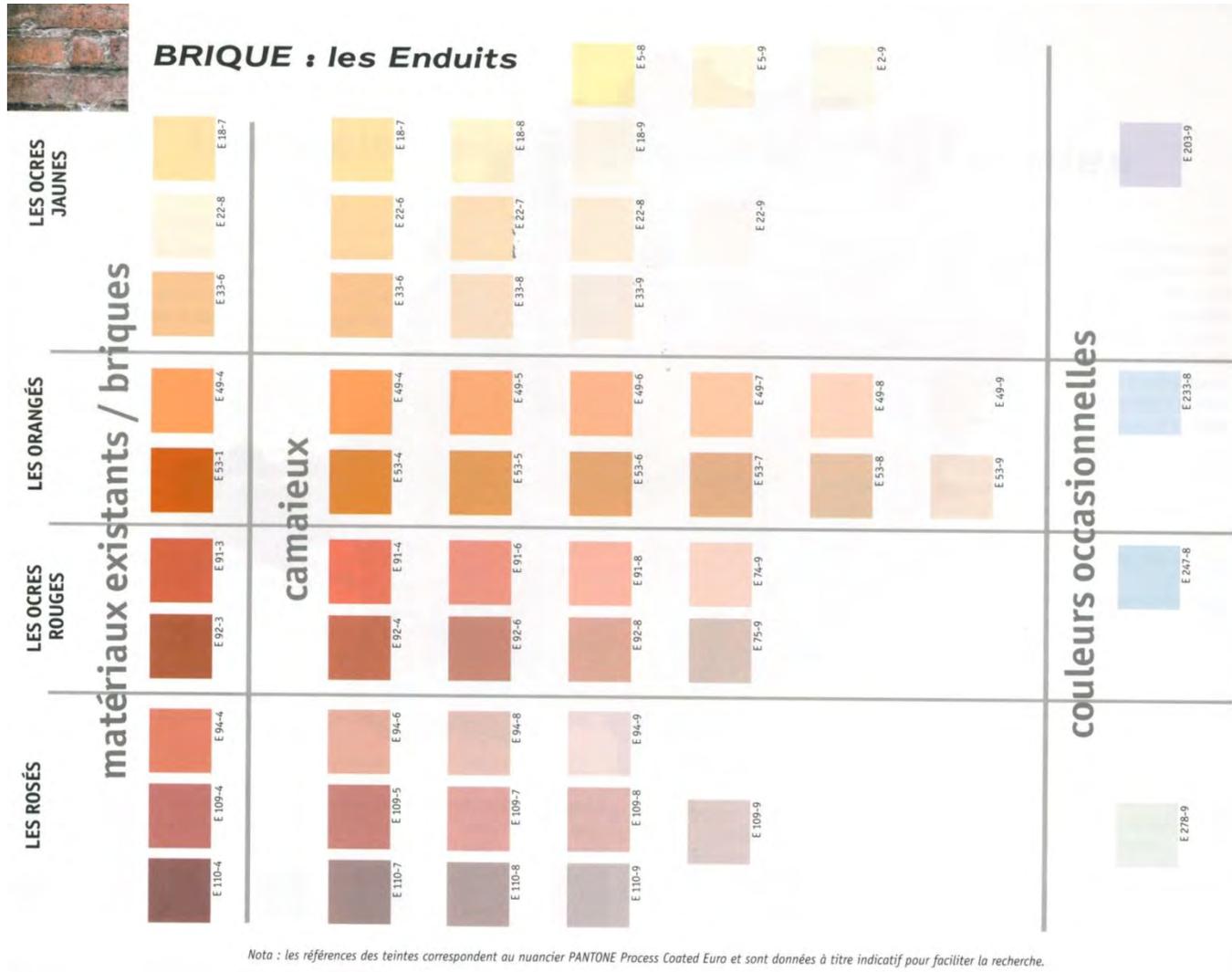
NUANCIER

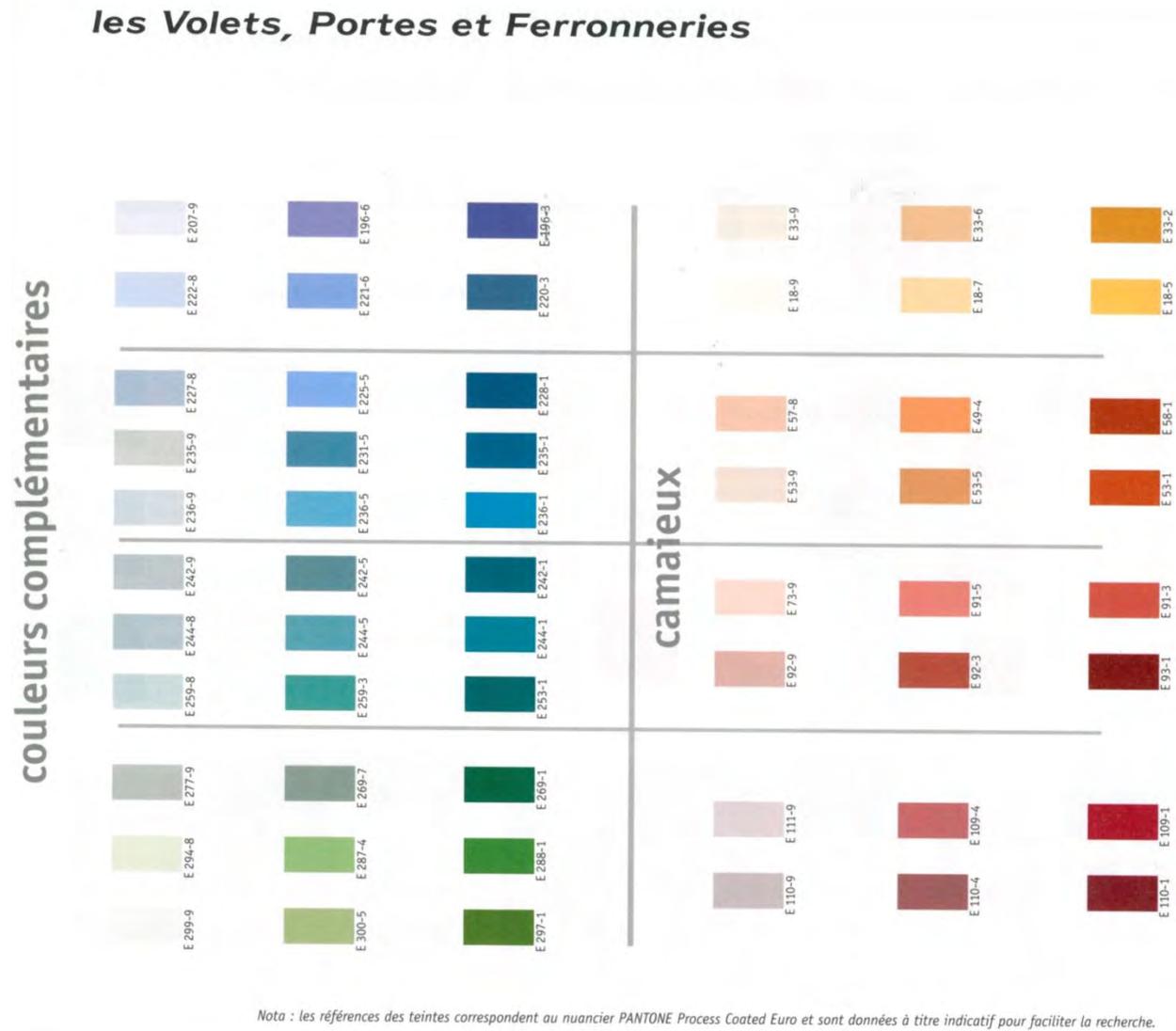
SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Les zones de prédominances des matériaux de construction









Démarche de coloration, à travers un exemple : deux façades dans une rue d'Albi.

Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.

1^{ère} étape

2^{ème} étape

3^{ème} étape

RECHERCHER la ou les couleurs constantes

Repérer les couleurs existantes qui vont rester ; celle des matériaux existants tels la brique, les tuiles des toits, les bâtiments voisins, les annexes pour les fermes. C'est la recherche du ou des éléments de couleur constante. Qu'ils soient internes à la construction ou voisins, ils participeront aux harmonies à créer.

Les couleurs existantes

3 couleurs préexistent :
Celle des **tuiles** : elles ne sont guère visibles en milieu urbain, l'impact coloré est peu important.

Celle de la **brique** : c'est la teinte la plus présente et sa nuance va influencer les harmonies des façades : ici les briques affichent une tonalité ocre rosé.

Celle du **bois**, très présente dans les façades à pan de bois, elle assombrit l'ensemble.

DÉTERMINER la plus grande surface à traiter

Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais parfois aussi des grandes surfaces de bois (portail, volets etc..) sur une façade en brique ou de pierre de taille.

Couleurs en camaïeux

Les différentes tonalités animent la façade urbaine. Le rythme vertical est accentué par un traitement coloré différencié.

| Enduit | Corniche |
|------------|----------|
| A E94-6 | E92-6 |
| B E92-3 | |

DÉTERMINER la ou les plus petites surfaces à traiter

Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

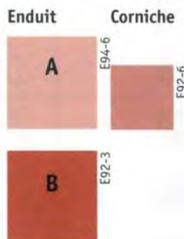
Couleurs par contraste

Le vert choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. Les valeurs par contre se rapprochent.

Il s'agit d'une petite façade, les bois sont très présents, et assombissent la brique. Ce choix de peintures apportera une touche plus claire.

Le bleu choisi, autre teinte en contraste, crée une harmonie à trois couleurs : l'ocre rosé de la brique, le marron du bois et leur complémentaire le bleu.









A



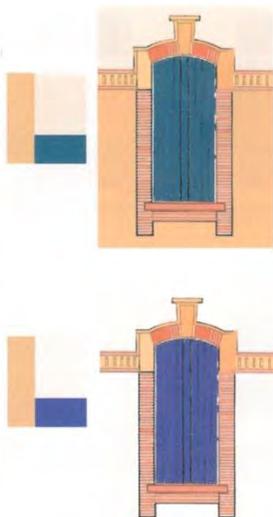
B



A B C

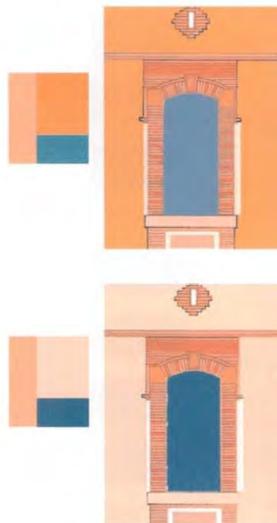
Exemples de coloration :
les teintes sont issues des palettes proposées.

les briques de teinte jaune



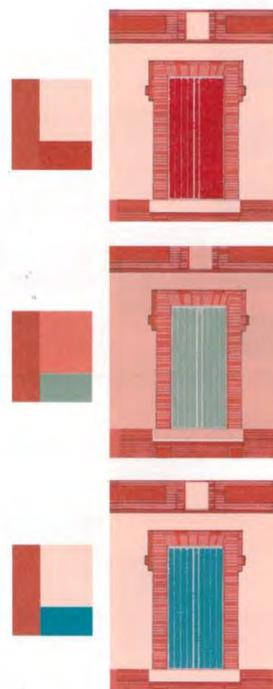
Les enduits sont ton sur ton.
Les peintures des volets sont en contraste.

les briques de teinte orange

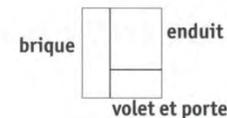


Les enduits sont ton sur ton , de valeur plus claire ou plus foncée.
Les peintures des volets sont en contraste.

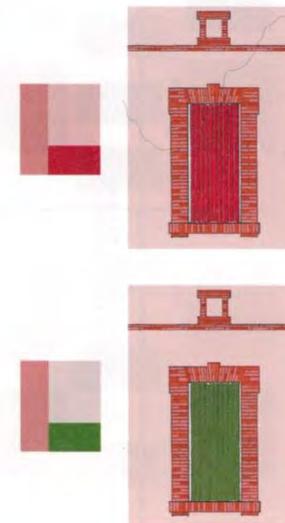
les briques de teinte ocre rouge



Les enduits sont ton sur ton, de valeur plus claire ou plus foncée.
La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur"
Dans les 2 exemples suivants, les peintures des volets sont en contraste.



les briques de teinte ocre rosé



Les enduits sont ton sur ton, de valeur claire.
La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur"
Celle du deuxième cas est en contraste.
Dans les deux cas, les peintures ont des teintes soutenues contrastant avec les tons clairs des enduits.



matériaux existants/calcaires



camaieux



Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et 50



CALCAIRE : les Enduits





Démarche de coloration, à travers un exemple : une maison dans la région de Cordes

Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.

1^{ère} étape

RECHERCHER la ou les couleurs constantes

Repérer les couleurs existantes qui vont rester ; celle des matériaux existants tels la pierre, les tuiles des toits, ceux des bâtiments voisins, des annexes pour les fermes. C'est la recherche du ou des éléments de couleur constante. Qu'ils soient internes à la construction ou voisins, ils participeront aux harmonies à créer.

Les couleurs existantes

2 couleurs préexistent :

Celle des **tuiles** du toit : elles ne sont guère visibles en milieu urbain, l'impact coloré est peu important. Pour les maisons rurales plus isolées, l'impact peut être plus important si le relief est plus accentué.



Celle de la **Pierre calcaire** : elle est présente dans les encadrements des maisons enduites mais aussi très fréquemment en tant que matériau apparent du mur. L'impact coloré est très faible, car sa gamme de teinte est très claire.

E22-9

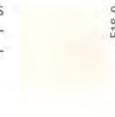
2^{ème} étape

DÉTERMINER la plus grande surface à traiter

Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais pas systématiquement, comme des grandes surfaces de bois (portail, volets etc..) sur une façade en brique ou de pierre de taille.

Couleurs en camaïeux

Les enduits, façade et soubassement sont plus colorés que la pierre, mais ils restent en harmonie de ton clair, spécificité des régions calcaires.



E6-9

3^{ème} étape

DÉTERMINER la ou les plus petites surfaces à traiter

Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

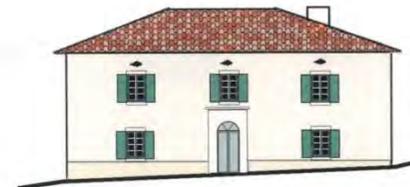
Couleurs par contraste

Le vert choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. La clarté des pierres et des enduits permet une teinte de volets plus colorée.

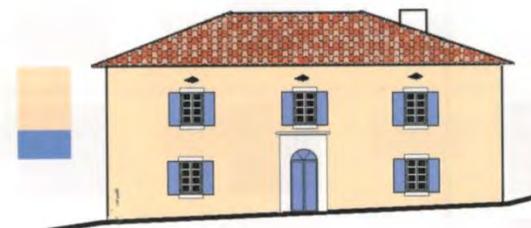
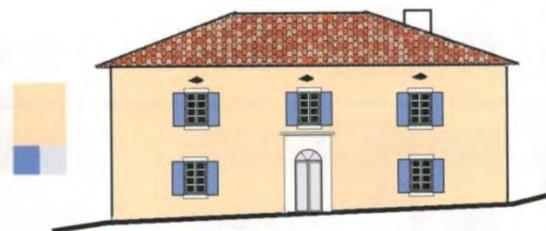
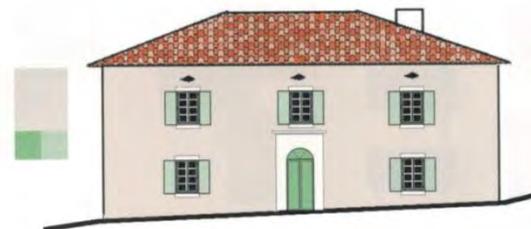
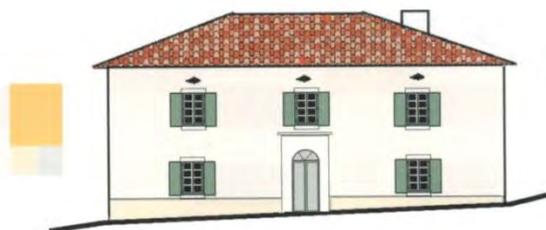
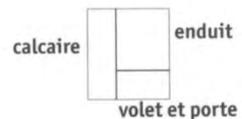


E277-9

42

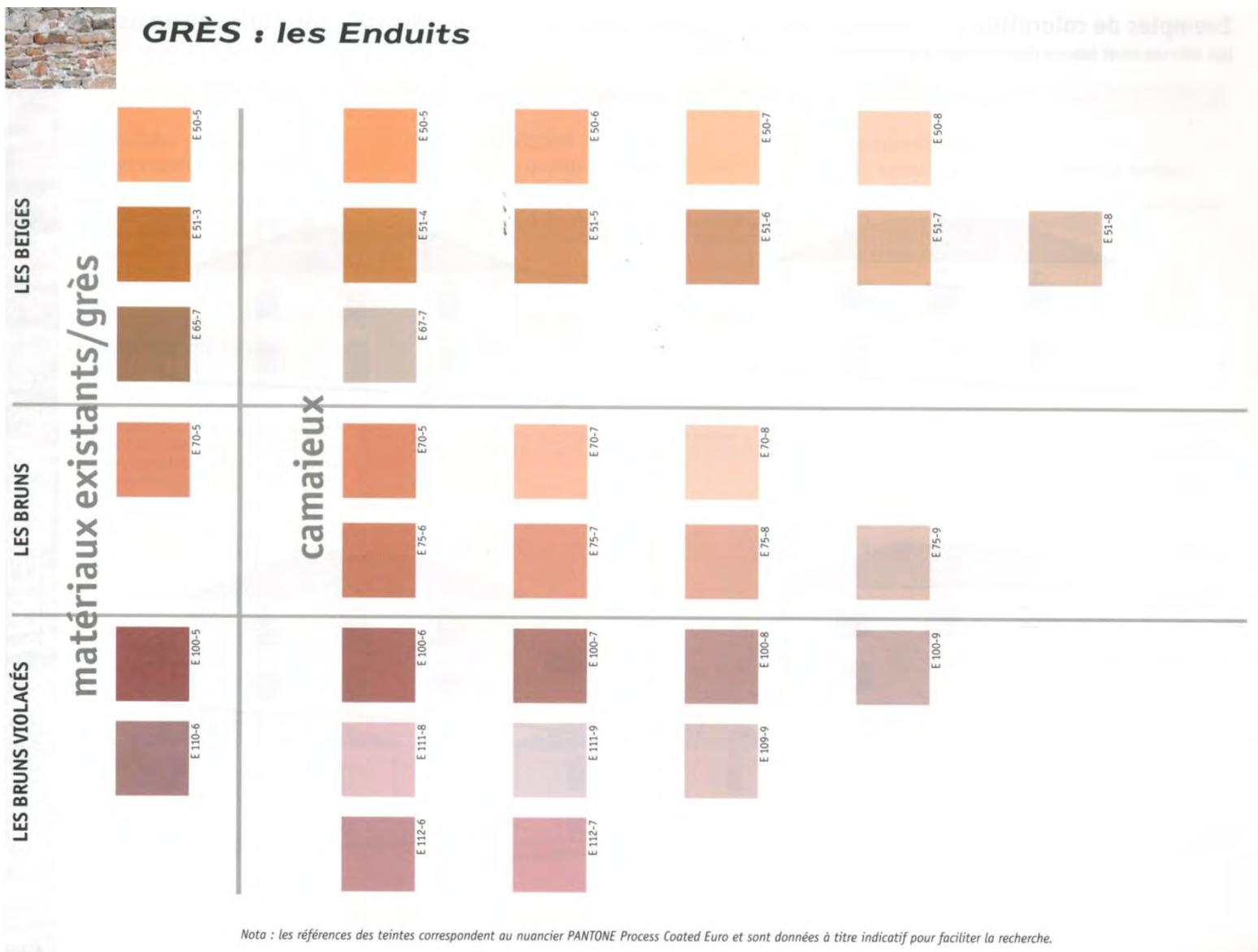


Exemples de coloration :
les teintes sont issues des palettes proposées.



Trois teintes d'enduit sont proposées :
deux dans les tons de jaune, et un plutôt ocre orange.
Ce sont des teintes très claires qui s'associent avec la "blancheur" du calcaire.
De ce fait, les peintures des volets et des portes offrent une gamme très ouverte.





GRÈS : les Enduits

LES BEIGES

LES BRUNS

LES BRUNS VIOLACÉS

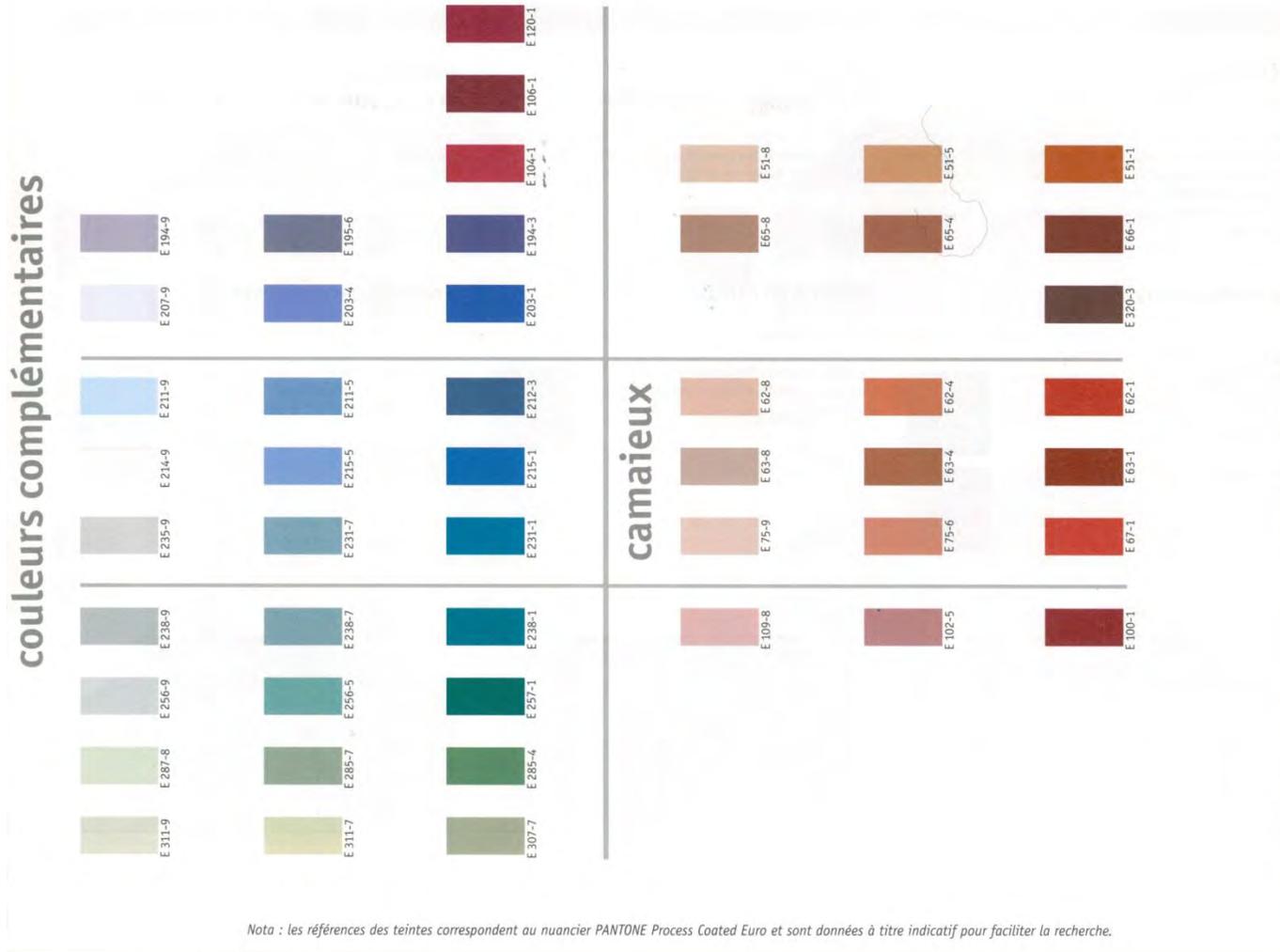
matériaux existants/grès

camaïeux

Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

| Catégorie | Code | Code | Code | Code | Code |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| LES BEIGES | E 50-5 | E 50-5 | E 50-6 | E 50-7 | E 50-8 |
| | E 51-3 | E 51-4 | E 51-5 | E 51-6 | E 51-7 |
| | E 65-7 | E 67-7 | | | E 51-8 |
| LES BRUNS | E 70-5 | E 70-5 | E 70-7 | E 70-8 | |
| | | E 75-6 | E 75-7 | E 75-8 | E 75-9 |
| | | | | | |
| LES BRUNS VIOLACÉS | E 100-5 | E 100-6 | E 100-7 | E 100-8 | E 100-9 |
| | E 110-6 | E 111-8 | E 111-9 | E 109-9 | |
| | | E 112-6 | E 112-7 | | |
| | | | | | |

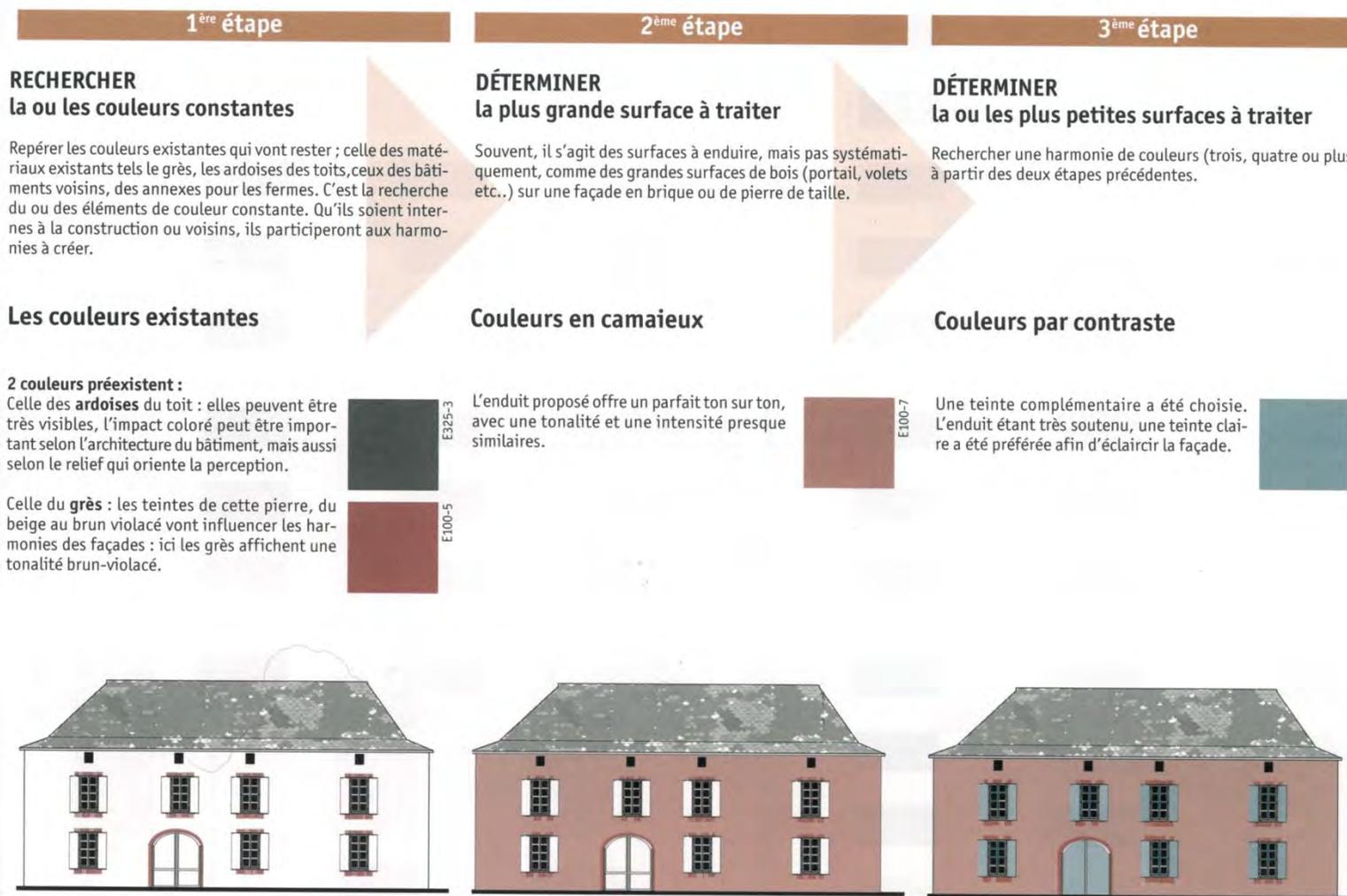
les Volets, Portes et Ferronneries





Démarche de coloration, à travers un exemple : une maison au Ségur.

Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.



3- Orientations d'Aménagement et de Programmation



Modification n°1 approuvée le 2 mars 2020

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **17 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

- 1. *Préambule : un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National pour l'Environnement) . 1*
- 2. *Orientation d'Aménagement et de Programmation 4*

1. PREAMBULE : UN DOCUMENT OPPOSABLE INSCRIT DANS LE CADRE DE LA LOI GRENELLE 2 (PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT)

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement) marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

➤ **Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme**

Modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

➤ **Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme**

Créé par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

➤ **Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme**

Modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

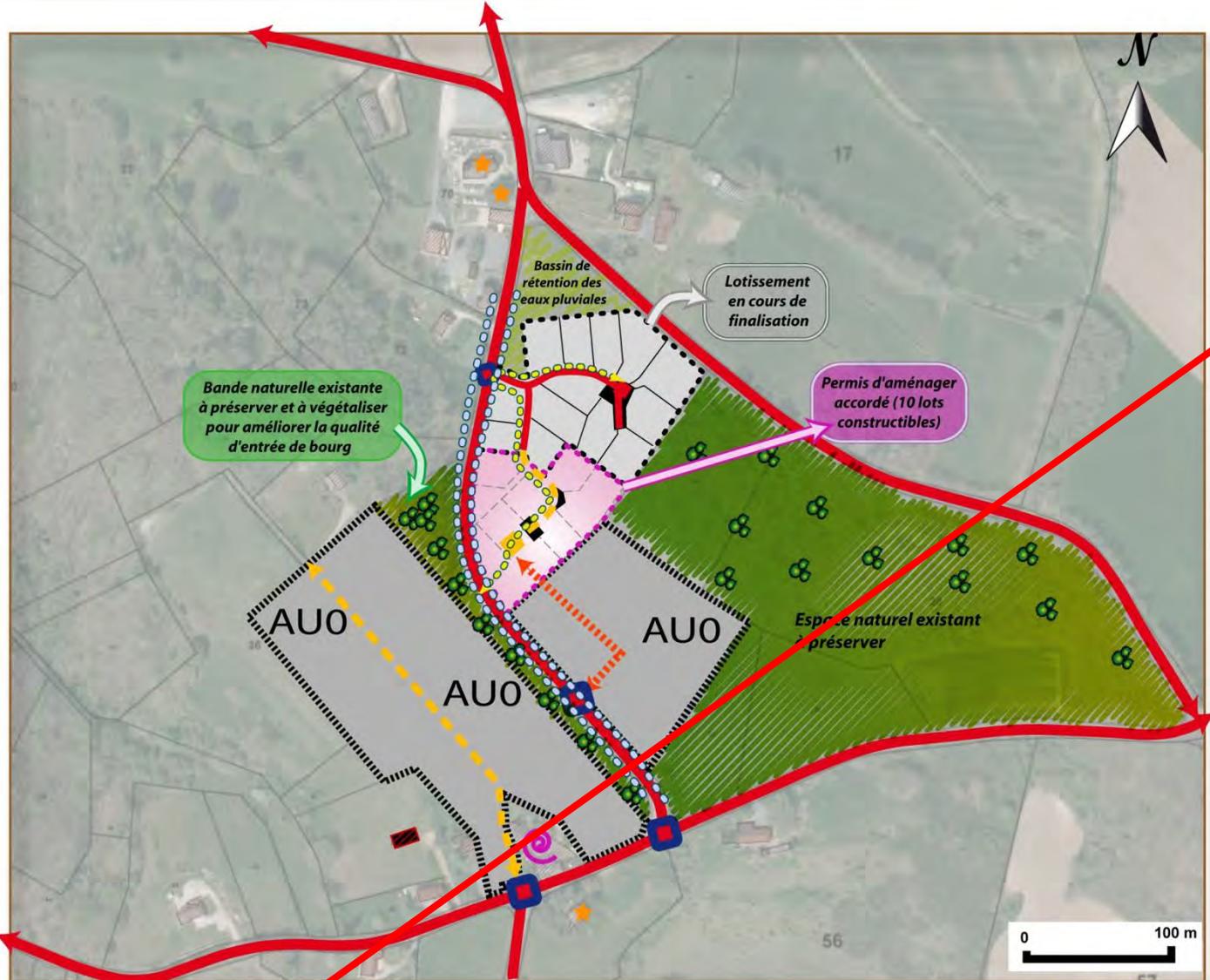
La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont à caractère opposable en terme de compatibilité et visent à orienter le développement des zones urbaines et à urbaniser. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

Ainsi, tous les secteurs présentant des enjeux forts de développement sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit de la zone U2 située sur le bourg Saint-Maurice où est envisagé un lotissement communal (10 logements individuels). **Le lotissement a été réalisé dans le respect des principes d'aménagement définis au PLU. Une zone AU est inscrite sur le secteur du Pas de Peyrole, une OAP a été réalisée et insérée dans la partie** ~~« Justification des choix » du rapport de présentation.~~ **Les zones AU du bourg, du Pas de Peyrole et du hameau de Bramarie sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation déclinées en suivant.**

2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
 Reçu en préfecture le 17/03/2020
 Affiché le **SLOW**
 ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à développer l'urbanisation sur la partie Sud-Est du bourg de Peyrole. Il s'agit de rapprocher les zones d'habitat avec les équipements publics présents. Une trame bâtie relativement dense a été définie afin de constituer un cœur de village plus structuré et lisible.

Les espaces verts présents et l'accompagnement végétal du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente dans ce bourg rural et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents.

L'objectif est d'assurer une continuité dans le développement urbain que connaît la commune de Peyrole depuis quelques années. Aujourd'hui le lotissement "Les Hauts de Peyrole" est en cours de finalisation. Il reste à ce jour une ou deux disponibilités de constructions. Ainsi, l'objectif de la municipalité est de prioriser le développement du secteur limitrophe porté à la charge de la commune. Un permis d'aménager pour dix constructions a été délivré. Les travaux devraient commencer à court et moyen terme.

Les liaisons douces devront desservir le nouveau secteur bâti en le connectant en toute sécurité avec le centre bourg et les équipements. Cette voie desservira aussi le lotissement en cours de construction afin de créer un lien dans le bourg.

Les deux zones AU0 du bourg Saint-Maurice correspondent à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elles ne sont actuellement pas ouvertes à l'urbanisation, le règlement de ces zones sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture de ces deux zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain. Cette zone correspond aux extensions urbaines en continuité du lotissement (après urbanisation des zones AU ou reprise du calendrier d'ouverture à l'urbanisation).

Le SIAEP de la Moyenne Vallée du Tarn indique la présence d'une canalisation d'eau potable sur les zones AU0, nécessitant une servitude pour entretien. Ainsi, les projets pourront être adaptés au regard de la présence de cette canalisation d'eau potable et la servitude d'entretien qui s'y applique.

Eléments de programmation

Surface zone U2 (lotissement communal "Les hauts de Saint-Maurice") : 14 531 m²

Surface de la voirie, trottoirs et espaces de stationnement visiteur : 7 992 m²

Nombre de logements attendus : 10 unités individuelles

Densité attendue de l'ordre de 10 à 20 log/ha, soit des parcelles comprises entre 508 m² minimum et 921 m² maximum (Cf. permis d'aménager et plan masse fournis par la mairie).

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat intermédiaire : individuel dense > 10-20 logements/ha, R+1 voire R+1+c
Formes majoritaires : individuel dense
Lot compris entre 508m² et 921m²
- Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est fermée à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme de Peyrole

Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Gestion des eaux pluviales (nœuds paysagères, fossés...)
- Préservation des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysages de 1993
- Ancienne briqueterie

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante
- Principe de liaisons entre le futur lotissement communal "Les hauts de Saint-Maurice" et la zone AU0 à conserver pour assurer une cohérence et continuité de l'espace urbain
- Principe de voirie de desserte interne en double sens à créer (voirie résidentielle)
- Carrefour à aménager / sécuriser
- Cheminements piétons/cycles existants

Profils de voirie (à titre indicatif)

Sens unique / Allée de riverain (Venelle)

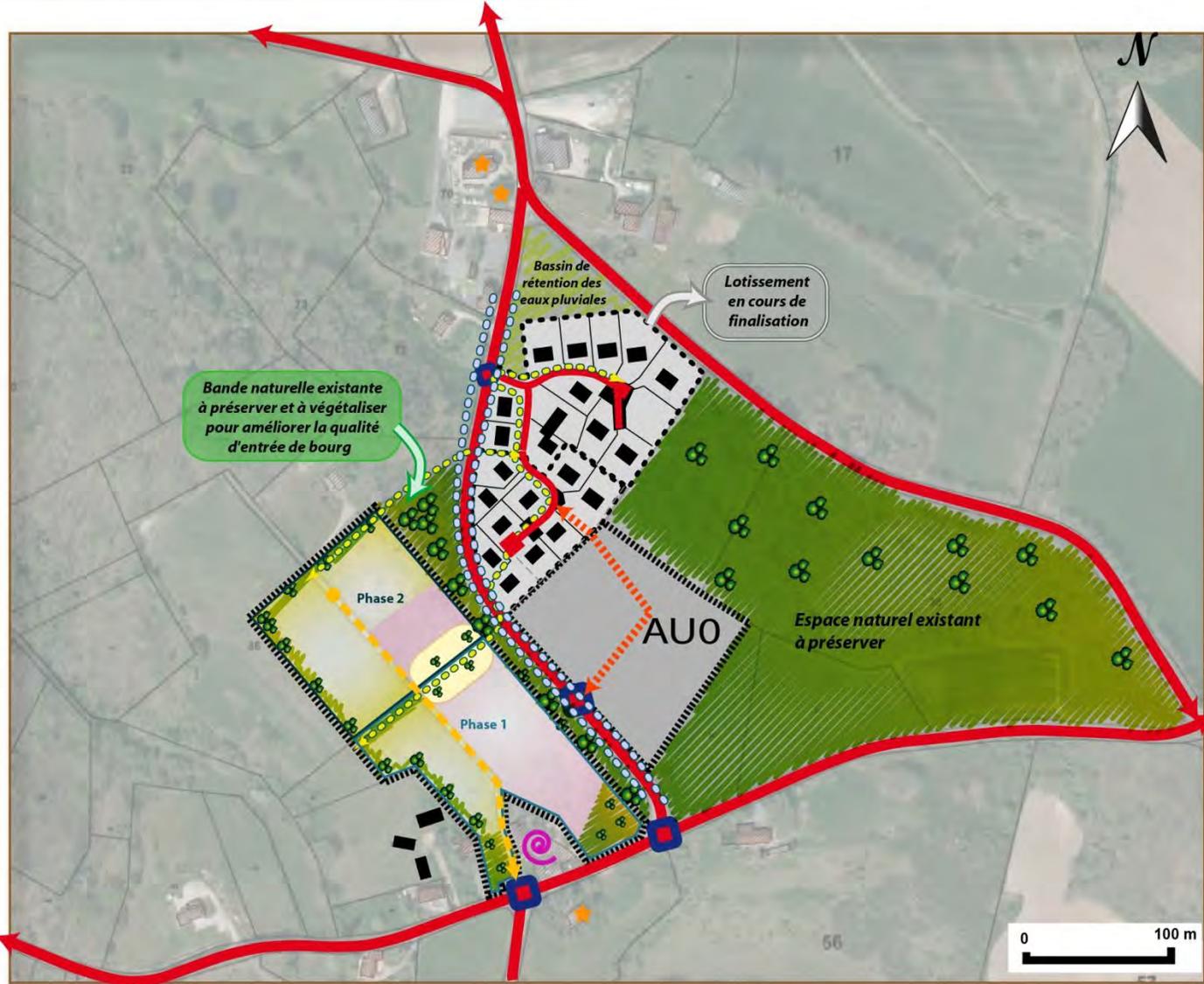
3,5 m de chaussée partagée

Double-sens

4,5 m de chaussée 1,5 m d'abords cheminement piéton

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
 Reçu en préfecture le 17/03/2020
 Affiché le **SLOW**
 ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce site se situe au Sud-Ouest du bourg de Peyrole. Il s'agit de rapprocher les zones d'habitat avec les équipements et services publics présents. Une trame bâtie relativement dense a été définie afin de structurer et densifier le coeur de village de Peyrole.

Les espaces verts présents et l'accompagnement végétal du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente dans ce bourg rural et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents. Autre élément fort du projet est la création d'un espace collectif au sein de l'opération (exemple : aire de jeux, ...) qui constituera un lieu de rencontre. Notons que sa localisation bénéficiera d'un point de vue remarquable sur le bourg et les paysages lointains.

L'objectif est d'assurer une continuité dans le développement urbain que connaît la commune de Peyrole depuis quelques années. Aujourd'hui le lotissement "Les Hauts de Peyrole" est aménagé et entièrement bâti. Il reste à ce jour une parcelle disponible à la construction. Ainsi, l'objectif de la municipalité est de poursuivre l'urbanisation du centre-bourg et de conforter son pôle d'équipements publics.

La création de liaisons douces permettra à terme de connecter les secteurs résidentiels et en connectant ces derniers en toute sécurité avec le centre bourg et les équipements. Une voie de desserte interne à la zone devra être aménagée et sera constituée sur sa partie terminale par une aire de retournement permettant ainsi un accès aux véhicules de secours et aux véhicules de ramassage des ordures ménagères. Une attention particulière devra être portée à la sécurisation du carrefour entre la RD15, la RD19 et la voie de desserte interne à l'opération. Aussi, des espaces de stationnement dédiés aux visiteurs devront être aménagés.

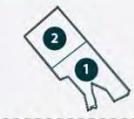
La zone AUO du bourg Saint-Maurice correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le SIAEP de la Moyenne Vallée du Tam indique la présence d'une canalisation d'eau potable sur les zones AUO, nécessitant une servitude pour entretien. Ainsi, les projets pourront être adaptés au regard de la présence de cette canalisation d'eau potable et la servitude d'entretien qui s'y applique.

Eléments de programmation

- Surface de la zone : 2,85 hectares
- Phase 1 : Surface 1,52 ha / Surface cessible -15% VRD : 1,29 ha
 Nombre de logements attendus : entre 12 et 16 logements
 Densité moyenne attendue à l'échelle de l'opération de 10 à 12 logements/ha
- Phase 2 : Surface 1,33 ha / Surface cessible -15% VRD : 1,13 ha
 Nombre de logements attendus : entre 10 et 14 logements
 Densité moyenne attendue à l'échelle de l'opération de 8 à 12 logements/ha

Phasage



- 1 - Ce secteur est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation de la modification n°1 du PLU de Peyrole.
- 2 - Ce secteur ne pourra être aménagé qu'après la réalisation de la phase 1.

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat intermédiaire : individuel dense**
 > 7-9 logements / ha, R+1 voire R+1+c
 Formes urbaines : individuel dense (type maison de ville)
- Habitat : individuel pavillonnaire**
 > 5-7 logements / ha, R+c max
 Formes urbaines : individuel pavillonnaire
- Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée.** Elle est fermée à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du PLU de Peyrole

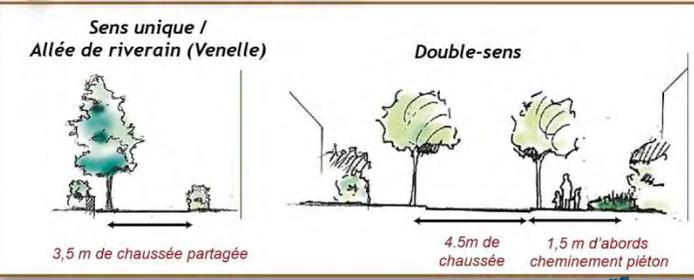
Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, (...) jouant un rôle de masque paysager ou pouvant constituer les espaces publics de l'opération projetée.
- Gestion des eaux pluviales (noues paysagères, fossés...)
- Préservation des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage de 1993
- Ancienne briqueterie

Principes d'accès et de desserte

- Voie de desserte principale existante
- Principe de liaisons entre le futur lotissement communal "Les hauts de Saint-Maurice" et la zone AUO à conserver pour assurer une cohérence et continuité de l'espace urbain
- Principe de voirie de desserte interne en double sens à créer (voirie résidentielle)
- Carrefour à aménager / sécuriser
- Chemins piétons-cycles à conforter ou à créer

Profils de voirie (à titre indicatif)



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE



Principes d'aménagement

L'aménagement limité de ce secteur consiste à finir l'urbanisation sur le hameau de Bramarie situé sur la commune de Peyrole.

Il s'agit de permettre l'implantation d'environ 5 constructions individuelles supplémentaires.

L'aménagement de la zone est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble permettant ainsi de garantir un aménagement qualitatif de la zone.

La desserte des nouvelles constructions se fera par le biais d'un chemin déjà existant déjà utilisé par les habitants du hameau de Bramarie. Ce chemin devra être aménagé à la charge des futurs pétitionnaires et/ou des propriétaires actuels.

Une attention particulière devra être portée à l'insertion du site dans son environnement immédiat. La zone AU2 étant située sur la frange Ouest du hameau, il est exigé un traitement des franges avec l'espace agricole notamment par la plantation de haies végétales.

Le SIAEP de la Moyenne Vallée du Tarn indique la présence d'une canalisation d'eau potable sur la zone AU0 nécessitant une servitude pour entretien. Ainsi, les projets pourront être adaptés au regard de la présence de cette canalisation d'eau potable et la servitude d'entretien qui s'y applique.

Éléments de programmation

Surface totale de la zone : 9 358 m²

Surface cessible - VRD (15 %) : 7 954,3 m²

Nombre de logements attendus : 4 à 6 logements

Densité attendue : 6 à 8 logements à l'hectare, soit environ 5 logements individuels d'une surface moyenne de 1 300 à 1 500 m² par parcelle.

Principes d'occupation de l'espace

Habitat : individuel pavillonnaire
> 5-8 logements / ha, R+c max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

Espace de dégagement de visibilité préconisé par le Conseil Départemental du Tarn. Cet espace à vocation à ne pas être urbanisé en vue d'assurer la sécurité routière des usagers.

Principes paysagers et environnementaux

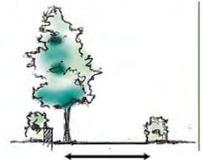
Espace privatif planté (propriété privée) : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ... jouant un rôle de masque paysager. Ces plantations végétales permettront de préciser les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante.
- Voie de desserte interne à la zone. Voirie à créer sur l'emprise d'un chemin déjà existant. Cette voie sera aménagée en sens unique.
- Principe de venelle à conserver pour assurer qu'aucun lot destiné à la construction ne soit enclavé.
- Intersection à sécuriser.

Profils de voirie (à titre indicatif)

Sens unique /
Allée de riverain (Venelle)



3,5 m de chaussée partagée

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
 Reçu en préfecture le 17/03/2020
 Affiché le 
 ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à urbaniser la parcelle 196 située dans l'enveloppe urbaine du lotissement du Pas de Peyrole. Cette parcelle est située entre la RD10 et la RD87 et présente une superficie inférieure à 9000m².

Le secteur du Pas de Peyrole a été aménagé de manière qualitative et des trottoirs accompagnent l'ensemble des voiries existantes pour permettre la circulation des piétons/cycles de part et d'autres de la RD10, mais également le long des voies résidentielles. Ce terrain offre un potentiel intéressant pour le développement résidentiel, car il est proche des principaux axes de communications desservant la commune de Peyrole (RD87 et RD10). Ce secteur bénéficie d'un accès rapide à l'A68 (Toulouse-Albi). Aussi, un arrêt du réseau départemental TransBus est présent devant la parcelle 196. Ce terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Il s'agit de permettre l'implantation de 6 constructions individuelles supplémentaires à court et moyen terme. Ce terrain est aujourd'hui équipé par les réseaux et est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Ainsi, cette parcelle est classée en zone à urbaniser avec un principe de phasage de l'ordre de 2 constructions par an. Il est à noter que le bourg Saint-Maurice est le secteur stratégique de développement urbain à court terme. Ainsi, la commune souhaite maîtriser le développement urbain sur le secteur du Pas de Peyrole, tant sur l'accueil de population et que sur le nombre de logements à bâtir. L'ouverture de ce secteur ne doit pas faire concurrence à la commercialisation et l'aménagement du lotissement communal "Les Hauts de Saint-Maurice".

La desserte des nouvelles constructions se fera par le biais d'une voie résidentielle, dont la partie terminale sera aménagée par une aire de retournement, notamment pour éviter la multiplication des accès sur la RD10, comme préconisé par les services techniques du Conseil général du Tarn.

Conformément aux objectifs du PADD, il est prévu une surface de taille limitée sur la partie Ouest de la zone d'urbanisation future pour accueillir notamment des activités artisanales, commerciales et/ou de bureaux qui soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Eléments de programmation

- Surface totale de la zone : 8 966,30 m²
- Surface cessible - VRD (15 %) : 7 621,35 m²
- Surface dédiée à l'accueil d'activités compatibles avec le caractère de la zone résidentielle du Pas de Peyrole : environ 3000m²
- Surface restante pour la vocation "Habitat" : 4 621,35 m²
- Nombre de logements attendus : 6 logements avec un rythme de constructibilité de l'ordre de 2 constructions par an.
- Densité attendue : 11 à 16 logements/hectare, soit des parcelles comprises entre 622m² minimum et 885 m² maximum.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Principes d'occupation de l'espace

-  Principe de création d'îlot résidentiel "pavillonnaire"
Densité globale : 11-16 logements / ha
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
-  Principe de création d'îlot à vocation économique dont les activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Principes paysagers et environnementaux

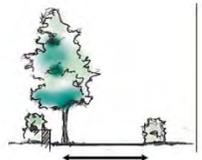
-  Espace privatif enherbé (propriété privée) : espaces libres en herbe : plantation arborée (haie champêtre, ...) jouant un rôle de masque paysager. Les essences végétales utilisées ne devront pas avoir pour conséquence d'augmenter les risques de sécurité routière liés aux RD 87 et RD 10. Cet espace viendra préciser les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles

Principes d'accès et de desserte

-  Voirie de desserte principale existante (RD87 et RD10)
-  Principe de voirie de desserte interne à la zone (voie résidentielle) à créer.
Cette voie sera aménagée en double sens avec une aire de retournement pour éviter de multiplier les accès sur la Route Départementale n°10.
-  Carrefour à sécuriser
-  Arrêt de bus du réseau départemental TransBus (ligne 710 Lavour-Gaillac)
-  Cheminement piétons/cycles existants

Profil de voirie (à titre indicatif)

Double sens de circulation / Allée de riverain (voie résidentielle)



5,5 m de chaussée partagée

Commune de Peyrole

4.1- Règlement d'Urbanisme



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **17 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 approuvée le 2 mars 2020

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 2 |
| TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES | 3 |
| ZONES URBAINES | 4 |
| CHAPITRE I - ZONE U1..... | 5 |
| CHAPITRE II - ZONE U2..... | 14 |
| CHAPITRE III - ZONE U3..... | 23 |
| CHAPITRE V - ZONE UE..... | 32 |
| CHAPITRE IV - ZONE UX..... | 37 |
| ZONES A URBANISER | 43 |
| CHAPITRE VI - ZONE AU..... | 44 |
| CHAPITRE VII - ZONE AUo..... | 54 |
| ZONES AGRICOLES | 56 |
| CHAPITRE IX - ZONE A..... | 57 |
| ZONES NATURELLES | 65 |
| CHAPITRE X- ZONE N..... | 66 |

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zones Urbaines

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

| DENOMINATION | VOCATION |
|---------------------|--|
| U1 | <i>Partie la plus ancienne et la plus dense du bourg</i> |
| U2 | <i>Extensions urbaines du bourg et des hameaux</i> |
| U3 | <i>Extensions urbaines diffuses</i> |
| UE | <i>Secteurs à vocation d'équipements</i> |
| UX | <i>Secteurs à vocation économique</i> |

CHAPITRE I - ZONE U1

ARTICLE U1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE U1- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE U1- 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

2. Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

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

ARTICLE U1- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne sont pas rompues.

Les constructions présenteront au moins une façade dans le même alignement que les constructions voisines, et de préférence parallèle à la voie publique afin de participer à la cohérence d'un front bâti.

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE U1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain est supérieure à 10 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîçage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Une adaptation mineure de ces règles sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE U1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à la sablière.

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE U1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont proscrites.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

1) Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.
- Tout pastiche est interdit.

2) Volumétrie, façade

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

3) Toitures

- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières de type traditionnelles ou en harmonie avec l'environnement.
- La tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures. Elle sera de préférence d'aspect rouge vieilli en accord avec le bâti environnant.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.
- Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

4) Façades

Proportions générales, équilibre :

- Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

- Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.
- Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
- Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être dans la mesure du possible rendus non visibles depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

5) Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.
- Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

6) Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE U1- 12 - STATIONNEMENT

1) Habitations :

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

2) Commerces, bureaux et établissements à usage d'activités artisanales et d'entrepôts :

Il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

3) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Pour les équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

4) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessus concernent uniquement les nouvelles constructions ou installations.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation possible.

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

ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Concernant les éléments paysagers et leurs abords identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, ils devront être respectées les dispositions particulières ci-dessous :

- Les plantations doivent être conservées et entretenues.

- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE U1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE U1- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U1- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE U2

ARTICLE U2- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U2 :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE U2- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé,

mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Tout accès nouveau sur la route départementale n°87 classée en catégorie 2 est interdit.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

2. Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- 5,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

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

ARTICLE U2- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U2 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe des RD 87 et 10 (catégorie 2) et de l'axe des RD 14, RD 19 et RD 15 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans une bande de 0 à **5 15** mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée ~~avec un recul minimum de~~ à une distance maximale de ~~10~~ **15** mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Lorsqu'une première construction est édifiée ~~conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus~~ en premier rideau par rapport aux voies et emprises publiques, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence ~~à l'alignement~~ aux dispositions mentionnées ci-dessus.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE U2- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle,
- soit sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE U2- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U2- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

En cas de démolition ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U2- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, ...) sont proscrites.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

1) Volumétrie, façade, épanelage

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières de type traditionnelles.
- La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devra être en harmonie avec le bâti environnant existant.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines.
- Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) **Façades**

Proportions générales, équilibre :

- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

- Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.
- Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
- Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être dans la mesure du possible rendus non visibles depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) **Clôtures**

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

- Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur des 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 des murs de clôtures est limitée à 0.80 mètre en façade sur rue et à 1.60 mètre sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.60 mètre en façade sur rue et sur les limites séparatives.

5) **Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions**

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE U2- 12 - STATIONNEMENT

1) Habitations :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2) Commerces, bureaux et établissements à usage d'activités artisanales et d'entrepôts :

Il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

3) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Pour les équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

4) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessus concernent uniquement les nouvelles constructions ou installations.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation possible.

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

ARTICLE U2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

ARTICLE U2- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Dans l'ensemble de la zone U2, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division.~~

~~Le COS est fixé à 0.50. Il pourra être porté à 0,55 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.~~

~~Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.~~
Sans objet.

ARTICLE U2- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U2- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE U3

ARTICLE U3- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U3:

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions à usage commercial,
- Les hôtels, résidences hôtelières ou restaurants,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE U3- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les activités artisanales sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE U3 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Tout accès nouveau sur la route départementale n°87 classée en catégorie 2 devra être aménagé.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

2. Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- 5,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

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

ARTICLE U3- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U3 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE U3 - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe des RD 87 et 10 (catégorie 2) et de l'axe des RD 14, RD 19 et RD 15 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

Les constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport de la limite de l'emprise publique.

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les bâtiments annexes (piscine, remises,...) non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE U3- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

Les constructions nouvelles seront édifiées :

- Soit sur une des deux limites séparatives,
- Soit en retrait des limites latérales et de fond de parcelle. La distance comptée entre l'aplomb de la construction et les limites séparatives ne sera pas inférieur à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Seuls les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE U3- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U3- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15 % de la superficie du terrain.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

En cas de démolition ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U3- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, ...) sont proscrites.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

1) **Volumétrie, façade, épanelage**

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) **Toitures**

- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières de type traditionnelles.
- La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devra être en harmonie avec le bâti environnant existant.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraine.
- Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) **Façades**

Proportions générales, équilibre :

- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.
- Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être dans la mesure du possible rendus dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades et de toutes références architecturales extérieures à la région).

4) Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur des 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.
- Les clôtures pourront être constituées de grilles ou grillages, éventuellement seront idéalement doublées d'une haie végétale, d'essences variées.
- La hauteur des murs de clôtures doit être de 0,40 mètre au minimum et limitée à 1,20 mètre en façade sur rue et à 1,50 mètre sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures (hors pilier de portail) est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5) Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE U3- 12 - STATIONNEMENT

1) Habitations :

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

2) Etablissements à usage d'activités artisanales :

Il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

3) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessus concernent uniquement les nouvelles constructions ou installations.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation possible.

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

ARTICLE U3- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

ARTICLE U3- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Dans l'ensemble de la zone U3, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division.~~

~~Le COS est fixé à 0,15. Il pourra être porté à 0,20 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.~~

~~Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.~~
Sans objet.

ARTICLE U3- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U3- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V - ZONE UE

ARTICLE UE- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les constructions destinées au stationnement collectif de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...),
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE UE- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements collectifs à usage sportif et récréatif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (entrepôt de matériel, columbarium, sanitaires...).
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de

risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE UE- 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone UE quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE UE- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe des RD 87 et 10 (catégorie 2) et de l'axe des RD 14, RD 19 et RD 15 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UE- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives.
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D >$ ou égal à 3 mètres minimum).

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UE- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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 éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

ARTICLE UE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

ARTICLE UE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE UE- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

CHAPITRE IV - ZONE UX

ARTICLE UX- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- Les installations et travaux divers, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UX-2,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière ou décharges,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE UX- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE UX- 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UX- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux résiduaires industrielles :

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux.

Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

4) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UX- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE UX- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe des RD 87 et 10 (catégorie 2) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer,
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UX- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UX- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 4 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UX- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement et de manœuvre ainsi que l'emprise de la construction proprement dite sont intégrées au calcul de l'emprise au sol au sens du présent article UX-9.

ARTICLE UX- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE UX- 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2) Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité.

3) Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les éléments producteurs d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti.

4) Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

Les clôtures (donnant sur la voie où situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à claire-voie et/ou doublés d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,20 mètres sur voie et à 2 mètre sur la limite séparative.

5) Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

6) Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UX- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE UX- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

ARTICLE UX- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le COS n'est pas réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE UX- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont indicées « AU... ». Elles comprennent le chapitre suivant :

| DENOMINATION | VOCATION |
|---------------------|--|
| AU1 | <i>Zones d'urbanisation future ouvertes à court terme (densité moyenne)</i> |
| AU2 | <i>Zones d'urbanisation future ouvertes à court terme (densité modérée)</i> |
| AUo | <i>extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une modification ou révision du PLU</i> |

CHAPITRE VI - ZONE AU

ARTICLE AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Dans l'ensemble des secteurs AU1 et AU2 :~~

Dans l'ensemble de la zone AU (y compris les ~~des~~ secteurs AU1 et AU2) :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les constructions destinées à l'activité industrielle et toute construction ou installation qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...),
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ~~soit~~ lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ~~soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de Programmation.~~

- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

ARTICLE AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales de catégorie 2 (RD 87 et 10) est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus.

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

2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de :

- ➡ 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- ➡ 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...); elles intégreront en supplément dimensionnel par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie).

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Dans les zones AU, quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE AU- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe de la RD 10 (catégorie 2) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

~~**Dans les secteurs présentant une densité de l'ordre de 11 à 16 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)**~~

~~**Dans les secteurs AU1 :**~~

~~**Dans la zone AU et les secteurs AU1 :**~~

~~Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un recul compris entre 0 à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.~~

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande comprise entre 0 à 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée à une distance maximale de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

~~**Dans les secteurs présentant une densité de l'ordre de 11 à 16 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)**~~

~~**Dans les secteurs AU2 :**~~

~~Les constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport de la limite de l'emprise publique.~~

Dans l'ensemble de la zone AU :

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Lorsqu'une première construction est édifiée en premier rideau par rapport aux voies et emprises publiques, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence aux dispositions mentionnées ci-dessus.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.
- soit sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faitage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

ARTICLE AU- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

[Dans les secteurs AU1 :](#)

[Dans la zone AU et les secteurs AU1 :](#)

L'emprise au sol des constructions est fixée à **50 %** de la superficie du terrain d'assiette ~~concernant les flots sur lesquels est attendu une densité de 11 à 16 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire).~~

[Dans les secteurs AU2 :](#)

L'emprise au sol des constructions est fixée à **30 %** de la superficie du terrain d'assiette.

Dans l'ensemble de la zone AU :

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) sont proscrites.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

1) Volumétrie, façade, épanelage

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières de type traditionnelles.
- La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.
- Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.
- Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront s'intégrer au mieux au bâti et si possible rendus non visibles depuis le domaine public.

- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références architecturales extérieures à la région).

4) Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur des 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.
- Les clôtures végétalisées seront à privilégier dans les secteurs d'habitat pavillonnaire (densité inférieure à 12 logements/hectare).
- Dans l'ensemble des secteurs AU, la hauteur des murs de clôtures doit être de 0,40 mètre au minimum et limitée à 1,20 mètre en façade sur rue et à 1,50 mètre sur les limites séparatives.
- La hauteur totale des clôtures (hors pilier de portail) est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

1) Habitations :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les ratios suivant devront être respectés :

| | Nombre d'emplacements |
|--------------------|--|
| Habitat individuel | 1 place par logement + 1 par tranche de 70 m ² de surface de plancher |

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2) Commerces, bureaux et établissements à usage d'activités artisanales et d'entrepôts :

Il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

3) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Pour les équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

4) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessus concernent uniquement les nouvelles constructions ou installations.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation possible.

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

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de surface libre dans les autres secteurs.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 10 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Les aires de stationnement et voiries devront idéalement être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum.

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le Coefficient d'occupation des sols est fixé en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°3 du dossier de PLU)~~

~~Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 11 à 16 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :~~

~~Le COS est fixé à 0.50. Il pourra être porté à 0,55 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.~~

~~Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.~~
Sans objet.

ARTICLE AU- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AU- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

CHAPITRE VII - ZONE AUo

ARTICLE AUo- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AUo, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE AUo- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE AUo 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AUo- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE AUo- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUo- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE AUo- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zones agricoles

Les zones agricoles sont indicées « A... ».

| DENOMINATION | VOCATION |
|---------------------|--|
| A | <i>Zones à vocation agricoles</i> |
| A1 | <i>Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles</i> |
| A2 | <i>Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles, ou quelques constructions nouvelles sont autorisées</i> |

CHAPITRE IX - ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des :

- constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone A, tous secteurs confondus (A1 et A2) :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

Dans toute la zone A et hors secteurs A1, A2 :

A condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe, de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exception faite des exploitations nouvellement créées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- les annexes à l'habitation sont autorisées et limitées à 50 m² d'emprise au sol (hors piscines). Elles devront être implantées à une distance de 30 mètres maximum par rapport à la construction principale.

- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou à l'aménagement des abords des constructions.
- les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house, ...).
- le camping à la ferme, y compris un bloc sanitaire si nécessaire, en lien avec l'activité hippique (limité à 6 emplacements par exploitation et moins de 20 campeurs). Le camping sera dans ce cas intégré au paysage et rendu non perceptible depuis l'espace public.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré.
- pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - ⇒ l'habitat,
 - ⇒ l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes,...) ;
 - ⇒ l'artisanat ;
 - ⇒ au commerce,
 - ⇒ aux bureaux,
 - ⇒ à l'exploitation agricole (notamment les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation).

Dans les secteurs A1 :

- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - ⇒ l'habitat ;
 - ⇒ l'artisanat ;
 - ⇒ au commerce,
 - ⇒ aux bureaux,
 - ⇒ l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes,...) ;
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et situées soit en extension soit à proximité de l'habitation. Elles devront être implantées à une distance de 50 mètres maximum par rapport à la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 450m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans les secteurs A2 :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière.
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et situées soit en extension soit à proximité de l'habitation. Elles devront être implantées à une distance de 50 mètres maximum par rapport à la construction principale.
- Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

Le regroupement des accès sera favorisé sur les voies de catégories 2, notamment les RD87 et RD10. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- De 15 m minimum de l'axe des RD 87 et 10 (catégorie 2) et de l'axe des RD 14, RD 19 et RD 15 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.
- De 10 mètres minimum de l'axe et 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone A (hors secteurs A1 et A2) :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs A1 :

Les extensions des constructions existantes devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation.

Dans le secteur A2 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs confondus) :

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A :

Non réglementé.

Dans les secteurs A1 et A2 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- pour les **constructions à usage d'habitation**, 7 mètres à la sablière du toit.
- pour les **bâtiments agricoles**, 15 mètres au faîtage.

Les **annexes à l'habitation** sont quant à elles limitées à 3,5 mètres au faîtage.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

Dans les seuls secteurs A1 et A2 :

La hauteur limitée maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à la sablière. Néanmoins, si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur).

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 3,5 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone A, tous secteurs confondus (A1 et A2) :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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 éléments producteurs d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti.

Dans la zone A :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.

Les couleurs d'aspect sombre sont préconisés pour les toitures.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Les toitures fibro-ciment de teinte ocre rouge ou les bacs acier teintés en harmonie avec les façades sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Le bardage métallique en façade des bâtiments sera de teinte proche du milieu environnant.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Dans les secteurs A1 et A2 :

1) L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

2) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

3) Façades

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus dans la mesure des possibles non visibles depuis le domaine public.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain. Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

5) Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.

Tout pastiche est interdit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs A :

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront dans la mesure du possible entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants (voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation).

Dans les secteurs A1 et A2 :

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

Concernant les éléments naturels et paysagers et leurs des abords identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront être respectées les dispositions particulières ci-dessous :

- Les plantations doivent être conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE A-15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zones naturelles

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

| DENOMINATION | VOCATION |
|---------------------|--|
| N | <i>Zone naturelle à préserver</i> |
| Np | <i>Zone naturelle paysagère correspondant aux ZNIEFF « Etangs de Montans et Peyrole », « Bois de Combal » et « Bois de la Chaupertié »</i> |
| N1 | <i>Zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes</i> |
| N5 | <i>Zone prévue pour la création d'une station d'épuration</i> |

CHAPITRE X- ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article N-2.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans la seule zone N :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière,

Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs N1 et N5 (hors secteur Np)

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.

Dans la zone N et les secteurs Np, hors secteurs N1 et N5

- Les aménagements nécessaires aux pratiques cyclables ou piétonnes.

Dans le secteur N1

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et situées soit en extension soit à proximité de l'habitation. Elles devront être implantées à une distance de 50 mètres maximum par rapport à la construction principale.

- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 450 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans le secteur N5 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration.
- Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et installations de la station d'épuration.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

Le regroupement des accès sera favorisé sur les RD87 et RD10. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la zone N et les secteurs Np :

Sans objet.

Dans le secteur N1 :

- 1) Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- 2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Les eaux de toitures doivent être évacuées dans le réseau collectif.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N et les secteurs Np :

Sans objet.

Dans les secteurs N1 :

Les extensions des constructions existantes devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans les secteurs N5 :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

Dans la zone N et les secteurs Np :

Sans objet.

Dans le secteur N1 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur N5 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone N et les secteurs Np et N5 :

Non réglementé.

Dans les secteurs N1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et les secteurs Np :

Non réglementé.

Dans le secteur N1 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 mètres à la sablière. Néanmoins, si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Dans les secteurs N5 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 3 mètres à la sablière du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone N et les secteurs Np et N5 :

Non règlementé

Dans les secteurs N1 :

1) L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

2) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

3) Façades

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

5) Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE N-15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N-16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



Commune de Peyrole

PLAN LOCAL D'URBANISME modification n°1

REGLEMENT GRAPHIQUE

DOCUMENT DE TRAVAIL

Echelle : 1:7500

Maire d'ouvrage : Commune de Peyrole
Mission: Modification numéro 1 de la Commune de Peyrole
Sources: BD TOPO® et BD Parcellaire® 2016; Institut National de l'Information Géographique et Forestière
Réalisation: Citadia Conseil® le 22.01.2020



Trames et figurés réglementaires du PLU :

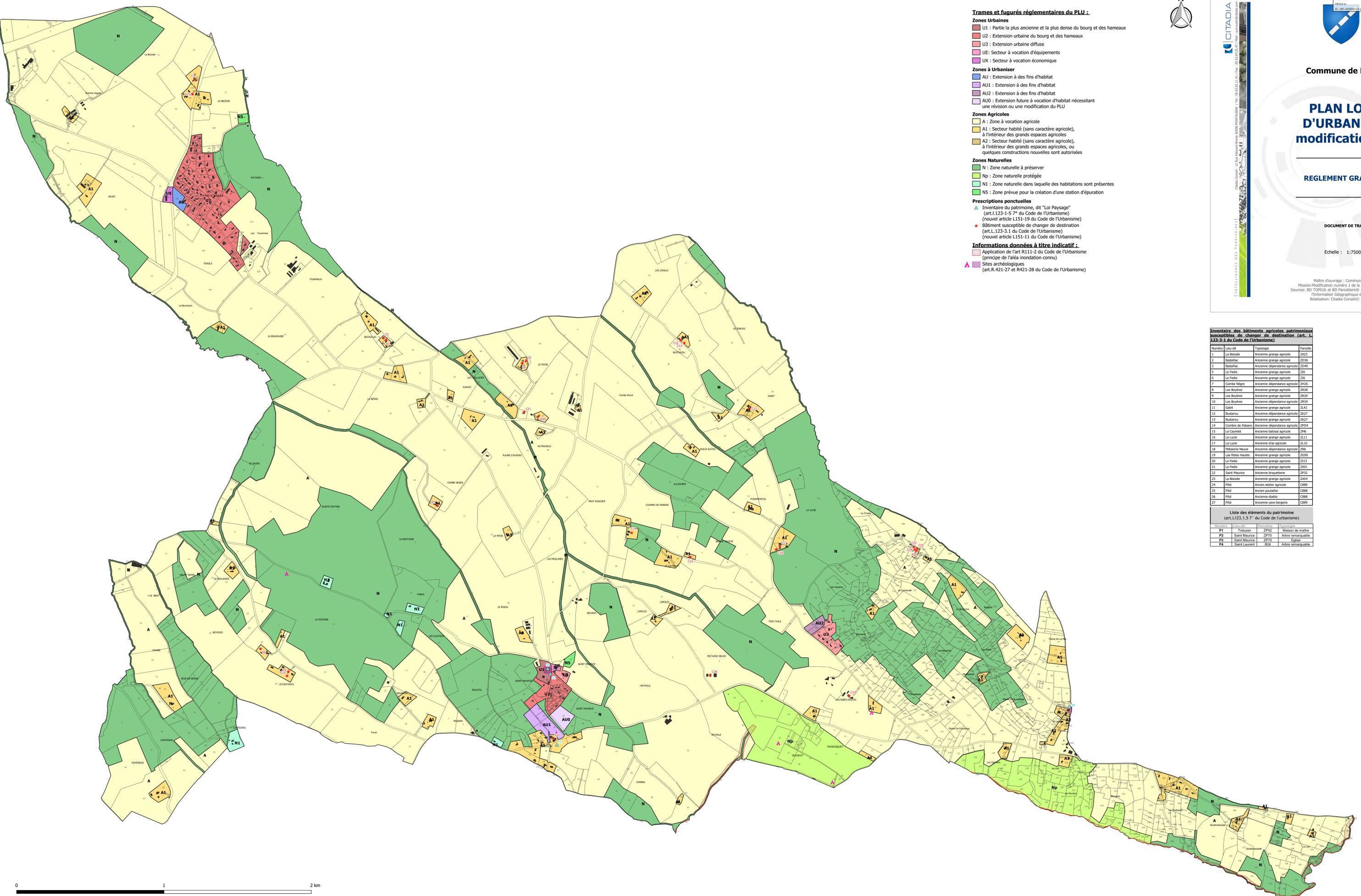
- Zones Urbaines**
- U1 : Partie la plus ancienne et la plus dense du bourg et des hameaux
 - U2 : Extension urbaine du bourg et des hameaux
 - U3 : Extension urbaine diffuse
 - UE : Secteur à vocation d'équipements
 - UX : Secteur à vocation économique
- Zones à Urbaniser**
- AU : Extension à des fins d'habitat
 - AU1 : Extension à des fins d'habitat
 - AU2 : Extension à des fins d'habitat
 - AU0 : Extension future à vocation d'habitat nécessitant une révision ou une modification du PLU

- Zones Agricoles**
- A : Zone à vocation agricole
 - A1 : Secteur habité (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles
 - A2 : Secteur habité (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles, ou quelques constructions nouvelles sont autorisées

- Zones Naturelles**
- N : Zone naturelle à préserver
 - Np : Zone naturelle protégée
 - N1 : Zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes
 - N5 : Zone prévue pour la création d'une station d'épuration

- Prescriptions ponctuelles**
- ▲ Inventaire du patrimoine, dit "Loi Paysage" (art.L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) (nouvel article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
 - ★ Bâtiment susceptible de changer de destination (art.L.123-3.1 du Code de l'Urbanisme) (nouvel article L151-11 du Code de l'Urbanisme)

- Informations données à titre indicatif :**
- Application de l'art R111-2 du Code de l'Urbanisme (principe de l'alignement connu)
 - ▲ Sites archéologiques (art.R.421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme)

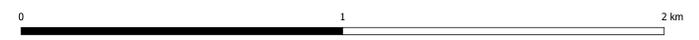


Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

| Numéro | Lieu-dit | Typologie | Parcelle |
|--------|------------------|------------------------------|----------|
| 1 | La Becode | Ancienne grange agricole | Z043 |
| 2 | Bedallac | Ancienne grange agricole | Z036 |
| 3 | Bedallac | Ancienne dépendance agricole | Z040 |
| 4 | Le Fedie | Ancienne grange agricole | Z16 |
| 5 | Le Fedie | Ancienne grange agricole | Z16 |
| 6 | Le Fedie | Ancienne grange agricole | Z16 |
| 7 | Combe Nègre | Ancienne dépendance agricole | Z026 |
| 8 | Les Boyères | Ancienne grange agricole | Z038 |
| 9 | Les Boyères | Ancienne grange agricole | Z039 |
| 10 | Les Boyères | Ancienne dépendance agricole | Z039 |
| 11 | Gabit | Ancienne grange agricole | Z142 |
| 12 | Butarou | Ancienne dépendance agricole | Z027 |
| 13 | Butarou | Ancienne grange agricole | Z027 |
| 14 | Combur de Fabas | Ancienne dépendance agricole | Z154 |
| 15 | La Caylet | Ancienne bâtisse agricole | Z06 |
| 16 | La Lucie | Ancienne grange agricole | Z111 |
| 17 | La Lucie | Ancienne d'hal agricole | Z110 |
| 18 | Mérasme Neuve | Ancienne dépendance agricole | Z06 |
| 19 | Les Bâtes Hautes | Ancienne grange agricole | Z050 |
| 20 | Le Fedie | Ancienne grange agricole | Z113 |
| 21 | Le Fedie | Ancienne grange agricole | Z165 |
| 22 | Saint Maurice | Ancienne briquetterie | ZP32 |
| 23 | La Becode | Ancienne grange agricole | Z043 |
| 24 | Pilé | Ancien atelier agricole | C889 |
| 25 | Pilé | Ancien poulailler | C888 |
| 26 | Pilé | Ancienne étable | C888 |
| 27 | Pilé | Ancienne cave bergère | C889 |

Liste des éléments du patrimoine (art.L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme)

| Numéro | Lieu-dit | Parcelles | Typologie |
|--------|---------------|-----------|-------------------|
| P1 | Trézouen | ZP32 | Maison de maître |
| P2 | Saint Maurice | ZP70 | Arbre remarquable |
| P3 | Saint Maurice | ZP70 | Eglise |
| P4 | Saint Laurent | B24 | Arbre remarquable |



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GAILLAC - GRAULHET

**NOTICE DE PRESENTATION DE LA
MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE PEYROLE**

*Modifications des pièces réglementaires
(règlement écrit, document graphique et
orientations d'aménagement)*

- *PLU approuvé le : 17/02/2014*
- *Modification n° 1 approuvée le : 02/03/2020*



*Citadia Sud-Ouest
12 rue Edouard Branly
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
Fax : 05.63.93.25.47*

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| 1 - PREAMBULE..... | 3 |
| 2 - EXPOSE DES MOTIFS..... | 4 |
| ⇒ ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME..... | 5 |
| 3 - MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEYROLE..... | 6 |
| ⇒ MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE..... | 6 |
| <input type="checkbox"/> Reclassement de deux zones AU0 destinées à une urbanisation à vocation résidentielle..... | 6 |
| <input type="checkbox"/> Identification / Suppression de bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A)..... | 9 |
| ⇒ MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... | 14 |
| <input type="checkbox"/> Réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Bramarie ... | 14 |
| <input type="checkbox"/> Réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de bourg | 16 |
| ⇒ MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT..... | 18 |
| <input type="checkbox"/> Modification de l'article U2-6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... | 18 |
| <input type="checkbox"/> Modification des articles 1, 2, 6 et 9 du règlement des zones AU (en lien avec l'ouverture des zones AU0 du bourg et Bramarie)..... | 20 |
| <input type="checkbox"/> Suppression des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains et notamment les surfaces minimales de terrains dans les zones U1, U2, U3, UE, UX, AU, AU0, A et N..... | 24 |
| <input type="checkbox"/> Suppression des articles 14 relatifs au coefficient d'occupation des sols les zones U1, U2, U3, UE, UX, AU, AU0, A et N..... | 26 |
| ⇒ MODIFICATIONS APORTEES A L'ANNEXE 1.C DU RAPPORT DE PRESENTATION..... | 28 |
| 4 - JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEYROLE..... | 29 |
| ⇒ RESPECT DE L'ARTICLE L153-41 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME..... | 29 |
| ⇒ RESPECT DES NORMES, PLANS ET SCHEMAS SUPERIEURS..... | 29 |
| ⇒ RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES..... | 29 |
| ⇒ RESPECT DES PRINCIPES DE MIXITES SOCIALE ET FONCTIONNELLE..... | 29 |
| ⇒ RESPECT DU PRINCIPE DE PROTECTION ET DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES..... | 29 |
| 5 - DEROULEMENT DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEYROLE..... | 31 |

1 - Préambule

En application des dispositions combinées des articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée :

- **pour modifier le règlement (document graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation ;**
- **si les évolutions n'ont pas pour conséquence :**
 - de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
 - de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

En l'espèce, les évolutions apportées au PLU de Peyrole par la procédure de modification n°1 ne remettent pas en cause les orientations définies dans le PADD.

Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Elles ne réduisent pas protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Elles ne constituent pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Elles viennent apporter des compléments et des ajustements au document approuvé le 17 février 2014, sans en altérer l'équilibre et la cohérence.

Elles rentrent donc dans le champ d'application de la modification d'un PLU, procédure régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, la communauté d'agglomération Gaillac – Graulhet a prescrit par délibération du conseil communautaire en date du 12/11/2018, une procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Peyrole.

Il est précisé que l'article 12 VI du décret n°2015 -1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du Code de l'urbanisme et à la modernisation du plan local d'urbanisme prévoit que les dispositions des articles R. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 du Code, de modification ou de mise en compatibilité.

2 - Exposé des motifs

Après plus de 5 ans de mise en application du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet souhaite procéder à une adaptation des pièces réglementaires (règlement écrit, document graphique et orientation d'aménagement) du PLU de la commune de Peyrole. Il s'agit de procéder à une actualisation du document d'urbanisme pour tenir compte des évolutions constatées sur le territoire, des projets communaux actuels et lever les difficultés d'instructions des règles d'urbanisme définies en 2014.

D'une part, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet initie la modification du PLU de Peyrole afin de pouvoir ouvrir à l'urbanisation deux zones AU0. La première zone AU0 est située à proximité immédiate du bourg. La seconde zone AU0 est située quant à elle sur le secteur de Bramarie. Ainsi, conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, la présente notice explicative veille à justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Aussi, le projet de modification n°1 du PLU de Peyrole porte sur des adaptations du règlement écrit pour en faciliter la compréhension et l'application par les services instructeurs. Ces modifications portent sur la rédaction des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives en zone U2.

La présente procédure vise à intégrer de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle, conformément aux dispositions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. A l'inverse, il est proposé de supprimer un bâtiment qui avait été identifié dans le PLU approuvé en 2014.

Enfin, la Loi n°2014-366 pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR), promulguée le 24 mars 2014, a réformé en profondeur le Code de l'Urbanisme. Certaines dispositions de la loi ALUR étant d'application immédiate, la municipalité de Peyrole, qui dispose d'un PLU approuvé en date du 17 février 2014 a décidé d'ajuster certaines dispositions de son document au regard du contexte réglementaire en constante évolution.

L'objet de la présente modification consiste à supprimer les articles 5 et 14 qui permettaient jusqu'alors couplé aux articles 6, 7 et 10 de calibrer le gabarit des constructions.

En effet, la réglementation applicable aux autorisations d'urbanisme a été significativement modifiée durant ces 3 dernières années. Le premier volet de cette réforme a consisté en la publication de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Cette ordonnance a supprimé, à partir du 1^{er} mars 2012, les notions de SHOB et de SHON pour les remplacer par l'unique notion de « surface de plancher ». Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 vient préciser les conditions d'application de cette ordonnance en définissant la surface de plancher. Il a également créé une nouvelle notion « l'emprise au sol », dont il faut tenir compte pour déterminer en complément de la surface de plancher, l'autorisation d'urbanisme applicable et les conditions de recours à l'architecte. La circulaire du 3 février 2012 précise les modalités de calcul de la surface de plancher et de l'emprise au sol des constructions.

Ainsi, conformément à l'article R.420-1 (modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4), « l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ». Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

L'ensemble de ces corrections réglementaires peut être établi dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions combinées des articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

⇒ **Évolution du document d'urbanisme**

Les modifications à engager dans le PLU de Peyrole portent sur :

Le document graphique :

- L'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU0 destinées au développement résidentiel ;
- L'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zone A et la suppression d'un bâtiment.

Les Orientations d'Aménagement :

- La modification de la pièce n°3 du dossier de PLU relative aux Orientations d'Aménagement (OA) afin d'intégrer les deux OA fixées sur la zone AU0 en extension du bourg et sur le secteur de Bramarie.

Le règlement écrit :

- La modification de l'article U2-6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- La modification du chapitre portant sur les règles applicables en zone AU (en lien avec les modifications apportées aux zones AU0).
- La suppression des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains et notamment la superficie minimale autorisée pour rendre constructible un terrain (en lien avec les dispositions de la Loi ALUR) ;
- La suppression des articles 14 relatifs au coefficient d'occupation des sols (en lien avec les dispositions de la Loi ALUR) ;

L'annexe 1.c. du rapport de présentation :

- La modification de la pièce n°1.c. pour mettre à jour la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A.

3 - Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Peyrole

⇒ Modifications apportées au document graphique

□ Reclassement de deux zones AU0 destinées à une urbanisation à vocation résidentielle

L'objet de la présente modification consiste à reclasser en zone à urbaniser (AU) la zone AU0 située au sud-ouest du bourg et la zone AU0 de Bramarie. Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée au regard du rythme de développement que connaît la commune depuis 1999 et ce jusqu'au dernier recensement INSEE de 2015 et du manque de foncier disponible à la construction pour accueillir de nouveaux ménages.

Notons par ailleurs que le lotissement communal situé dans le bourg qui comprenait 24 logements constructibles est à présent achevé.

La commune de Peyrole est attractive, elle comptait 306 habitants en 1999, contre 553 en 2015, soit un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 3,8% sur la période. **Le rythme de croissance observé sur le territoire est le plus important du groupement de Briatexte avec un taux de croissance annuel moyen de 3,76%, soit 15 nouveaux habitants en moyenne par an, soit un rythme plus soutenu que ce qu'avait prévu le scénario de développement retenu dans le PLU approuvé en 2014. Cette tendance se poursuit d'après les derniers recensements INSEE au 1^{er} janvier 2017, en comptant 580 habitants (population municipale).** Cette attractivité s'explique par son niveau d'équipements scolaires et la présence d'une crèche sur le secteur du Pas de Peyrole. Il apparaît crucial de maintenir, tout en les maîtrisant, les capacités de développement mais aussi de redynamiser la partie Haute du Bourg. **Dans le respect des orientations générales de l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en assurant les conditions d'un développement démographique et résidentiel, la commune de Peyrole se donne les moyens de maintenir et développer ses équipements d'intérêt collectif et services publics au service de ses administrés.**

Les deux zones AU0 concernées par la procédure de modification se situent en continuité du tissu bâti existant.

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, la présente notice explicative justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Au 1^{er} juillet 2019, le PLU présente les disponibilités foncières suivantes et encore inexploitées dans les zones urbaines :

- Zone du bourg Sait-Maurice : 4 557 m², soit l'équivalent de 3 à 4 logements ;
- Secteur du Pas de Peyrole : 4 690 m², soit l'équivalent de 4 à 5 logements ;
- Secteur Saint-Laurent (secteur A2) : 1 509 m², soit l'équivalent d'un logement.
- Au total, 1,08 ha restent encore disponibles à la construction dans les zones U et secteurs A2, soit l'équivalent d'une dizaine de constructions individuelles.

Néanmoins, ces terrains ne permettent pas de répondre **de manière suffisante et satisfaisante** aux besoins de développement de la commune à l'horizon du PLU, soit 2023. Ces terrains sont imbriqués dans les zones urbaines et peuvent pour certain faire l'objet d'une rétention foncière de la part des propriétaires. **En effet, la seule présence de disponibilités foncières en zone U (dents creuses et divisions parcellaires possibles) ne permet à la commune de répondre aux besoins de nouveaux habitants venant s'installer sur le territoire communal. Ces terrains en « dents creuses » ou « divisions parcellaires » dépendent étroitement de la volonté des propriétaires de vendre en vue de construire. La mobilisation des terrains situés en zone U est dépendante de l'importance du phénomène de rétention foncière (ex : transmission familial de biens fonciers, spéculation foncière, volonté de ne pas diviser ou vendre son terrain,...). Pour conforter ces arguments, on peut noter que nombre de**

parcelles disponibles en densification des ensembles bâtis n'ont toujours pas été bâties depuis l'approbation du PLU en 2014.

Le PLU actuellement en vigueur présente une zone AU (ouverte à l'urbanisation) sur le secteur du Pas de Peyrole pour une surface de 8 966 m² et deux zones AU0 (bourg Saint-Maurice et Bramarie) pour une surface totale de 5,36 ha.

Les objectifs poursuivis par la commune de Peyrole s'inscrivent dans la continuité du PLU approuvé en 2014 et des orientations du PADD préalablement définies. La volonté est de conforter et densifier le secteur du bourg et du Pas de Peyrole au regard de la présence des réseaux urbains et notamment l'assainissement collectif et enfin de finaliser l'urbanisation du hameau de Bramarie.

La commune souhaite différencier les règles d'urbanisme en fonction des secteurs. Dans cette optique, elle souhaite reporter les règles de la zone U2 sur les zones AU du bourg et du Pas de Peyrole. Par ailleurs, afin de maîtriser l'urbanisation sur le hameau de Bramarie qui n'a pas vocation à être densifié, elle propose de reporter les règles de la zone U3.

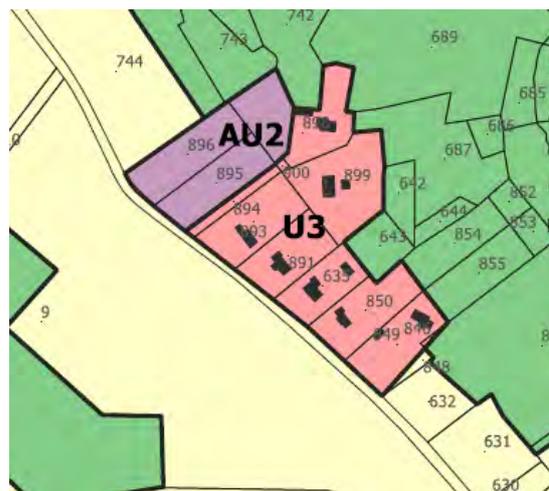
Afin de lever toute difficulté d'application des dispositions réglementaires, les zones AU ont été scindées en deux secteurs distincts : les secteurs AU1 (secteur du Bourg) et les secteurs AU2 (hameau de Bramarie). Dans le secteur AU1, les règles d'urbanisme ont ainsi été définies pour encourager la densification des espaces concernés. A l'inverse, les règles définies dans les secteurs AU2 visent à maintenir les formes urbaines actuelles et préserver une part d'espaces de pleine terre sur chaque unité foncière.

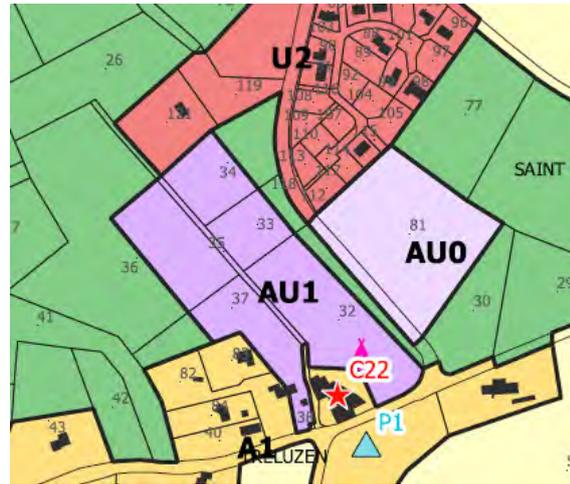
Conformément aux dispositions de l'article R151-20, deux orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées sur les deux zones initialement classées en AU0 et reclassées en zone AU (à vocation résidentielle). Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentées en pages 13 de la présente notice de présentation valant « rapport de présentation ».

Zonage Avant



Zonage Après





❑ **Identification / Suppression de bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A)**

Conformément à l'article L151-11 (ancien article L123-3-1) du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite compléter l'inventaire des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle et pouvant changer de destination. Elle propose d'intégrer 4 8 bâtiments supplémentaires à l'inventaire des changements de destination en zone A.

Au moment de l'élaboration du PLU, la commune avait identifié 19 bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces derniers sont localisés au document graphique et le règlement écrit précise qu'ils peuvent changer de destination en précisant la destination possible. En zone A, seulement sept des neuf destinations définies à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme sont autorisées : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat et l'exploitation agricole ou forestière, exceptées l'industrie et la fonction d'entrepôt. Dans les secteurs A1, les règles concernant le changement de destination sont identiques à la zone A, les exploitations agricoles et forestières ont également été exclues.

Il est important de rappeler que ces évolutions concernant la destination de ces bâtiments sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Comme précisé à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, ces changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole. Enfin, ces bâtiments doivent être raccordés ou raccordables aux réseaux d'eau potable et d'électricité (en capacité suffisante).

A l'inverse, la commune souhaite proposer à la suppression d'un bâtiment identifié dans le PLU approuvé en février 2014 et pouvant changer de destination. Ce bâtiment n'a plus lieu d'être dans l'inventaire.

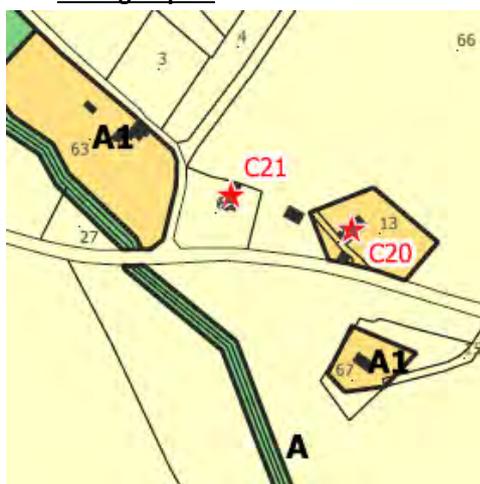
AJOUT A L'INVENTAIRE DU PLU APPROUVE EN 2014

➤ **Cas parcelle ZI 13 (lieu-dit Le Fedié)**

Zonage Avant



Zonage Après



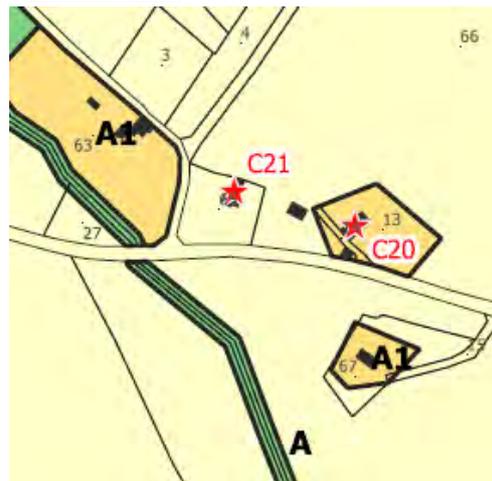
Les bâtiments identifiés n'impactent pas directement un siège d'exploitation, néanmoins, ils se situent entre 250 et 350 mètres de distance d'un siège d'exploitation en activité localisé le long de la RD15. Rappelons que le principe de réciprocité prévaut et qu'à ce titre, en aucun cas, il ne peut être autorisé une tierce habitation au sein du périmètre d'une exploitation en activité ou à une distance de moins de 100 mètres pour les activités classées en ICPE et 50 mètres pour les exploitations au titre du Règlement Sanitaire Départemental. Enfin, tous les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sont soumis à avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction du projet.

➤ **Cas parcelle ZI 65 (lieu-dit Le Fedié)**

Zonage Avant



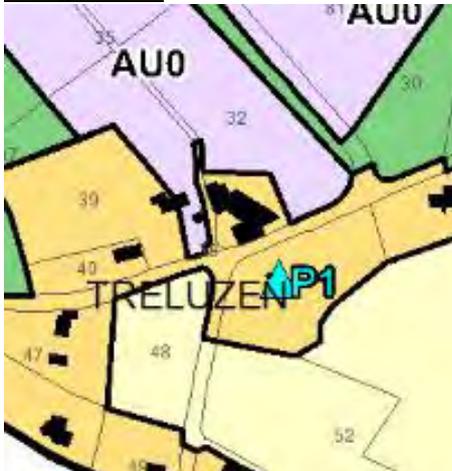
Zonage Après



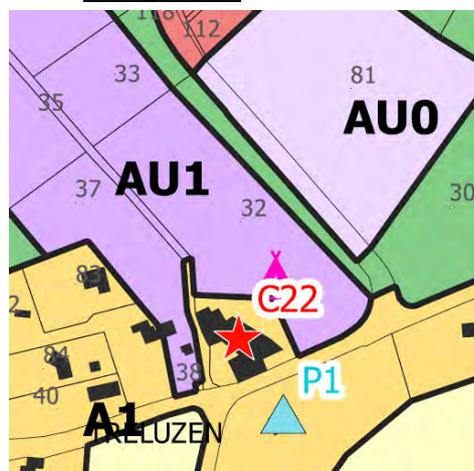
Se référer à la justification portée ci-dessus.

➤ **Cas parcelle ZP 32 (lieu-dit Saint-Maurice)**

Zonage Avant



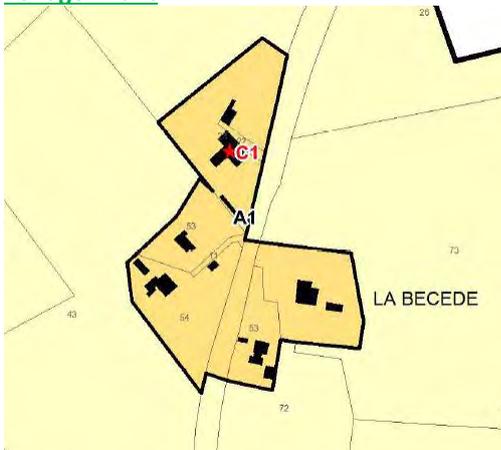
Zonage Après



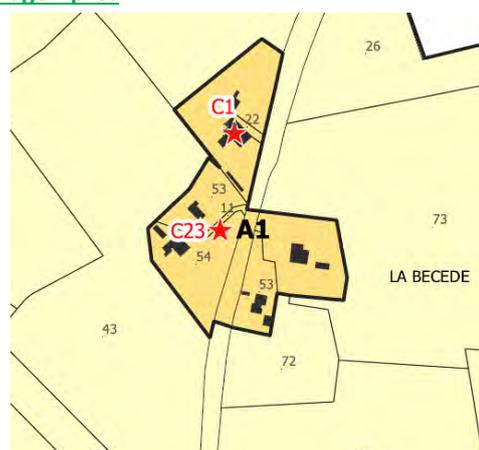
Le bâtiment C22 identifié au document graphique n'impact pas l'activité agricole puisqu'il se situe au cœur d'un espace urbanisé.

➤ **Cas parcelle ZA54 (lieu-dit La Becede)**

Zonage Avant



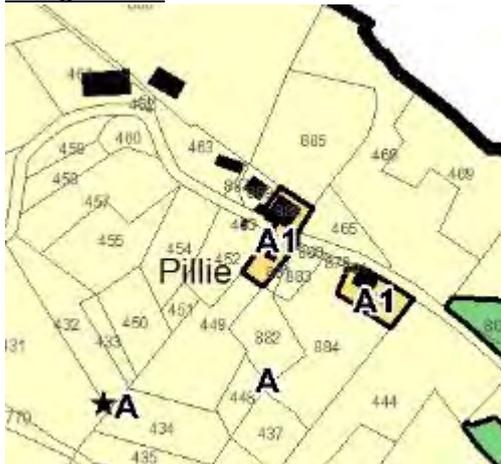
Zonage Après



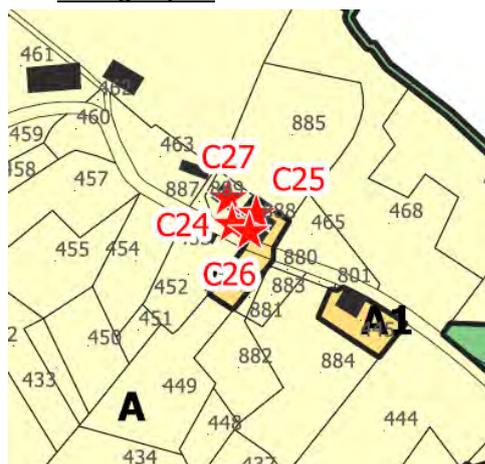
Le bâtiment C23 identifié au document graphique n'impact pas l'activité agricole puisqu'il ne se situe pas à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité.

➤ **Cas parcelle C889 (lieu-dit Pillié)**

Zonage Avant



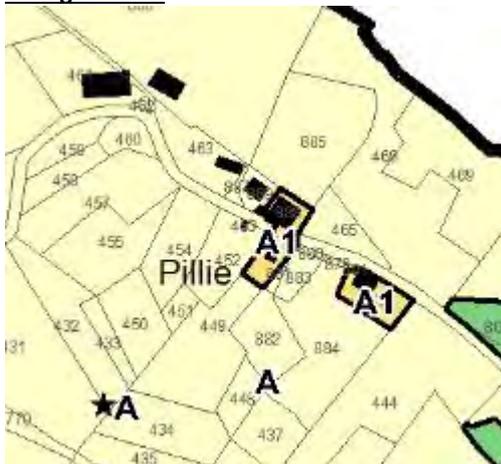
Zonage Après



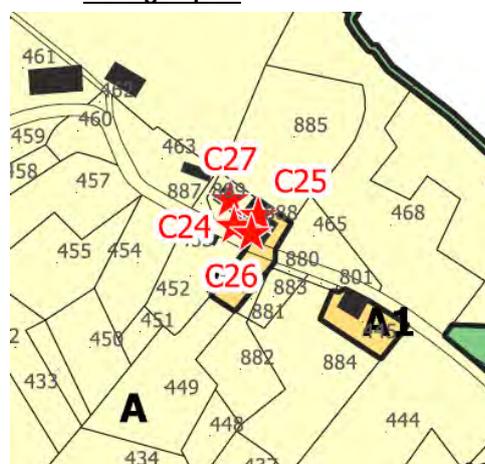
Les bâtiments identifiés sont situés au sein d'un siège d'exploitation en activité. Rappelons que le principe de réciprocité prévaut et qu'à ce titre, en aucun cas, il ne peut être autorisé une tierce habitation au sein du périmètre d'une exploitation en activité ou à une distance de moins de 100 mètres pour les activités classées en ICPE et 50 mètres pour les exploitations au titre du Règlement Sanitaire Départemental. Enfin, tous les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sont soumis à avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction du projet.

➤ **Cas parcelle C888 (lieu-dit Pillié)**

Zonage Avant



Zonage Après

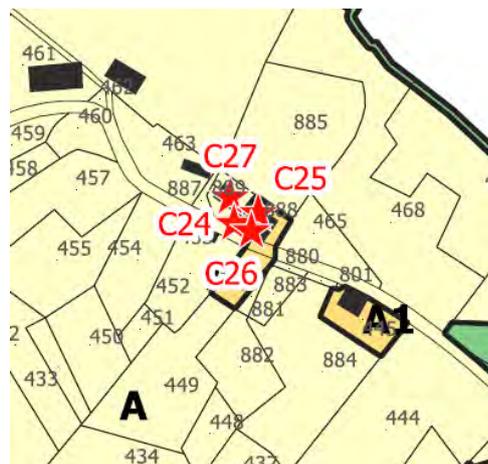
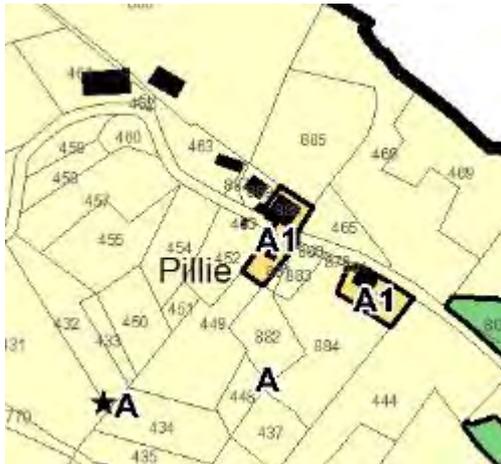


Se référer à la justification portée ci-dessus.

➤ **Cas parcelle C888 (lieu-dit Pillié)**

Zonage Avant

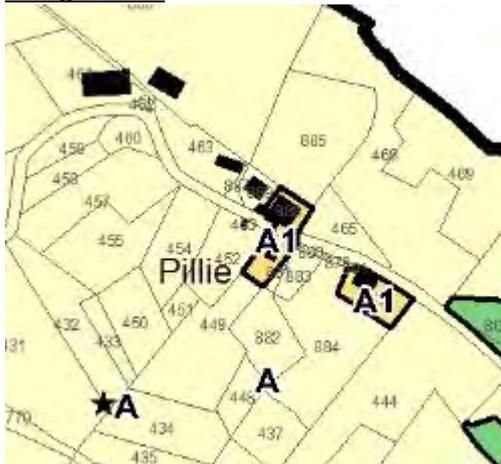
Zonage Après



Se référer à la justification portée ci-dessus.

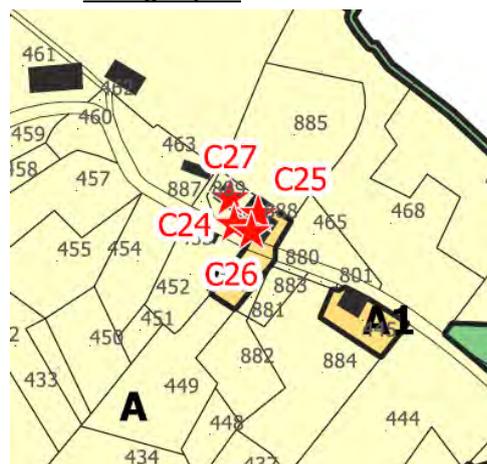
➤ **Cas parcelle C888 (lieu-dit Pillie)**

Zonage Avant



Se référer à la justification portée ci-dessus.

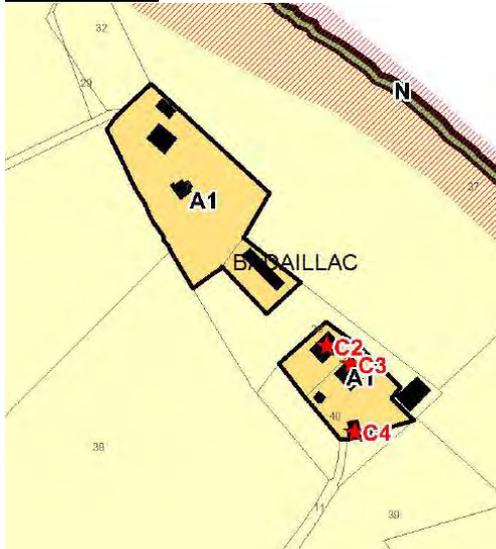
Zonage Après



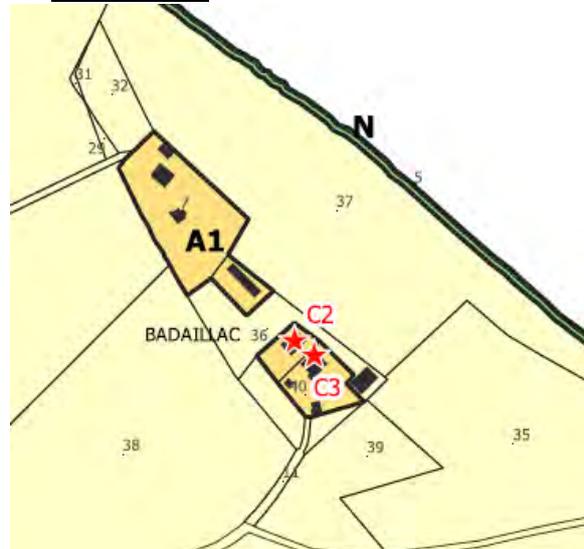
SUPPRESSION DE L'INVENTAIRE DU PLU APPROUVE EN 2014

➤ **Cas parcelle ZD40 (lieu-dit Badailiac)**

Zonage Avant



Zonage Après



⇒ Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

□ Réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Bramarie

Au moment de l'élaboration du PLU, la municipalité avait fait le choix de prioriser le développement urbain sur le centre-bourg historique et le secteur du Pas de Peyrole. Aujourd'hui, les terrains du lotissement communal « Les Hauts de Saint-Maurice » ont été entièrement bâtis. Le centre-bourg ne compte plus de foncier disponible pour accueillir de nouveaux ménages et ainsi participer au maintien des équipements d'intérêt collectif et services publics (équipement scolaire, équipements sportifs et administration).

Comme présenté ci-dessus (Cf. partie relative aux modifications apportées au document graphique), la commune de Peyrole souhaite ouvrir deux zones AU0 à l'urbanisation dont le secteur du bourg et le secteur de Bramarie. Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU) doivent être couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Au moment de l'élaboration du PLU, une OAP à valeur indicative avait été définie sur le secteur de Bramarie.

Dans le cadre de la présente procédure, l'objet de la présente modification consiste à définir les principes d'aménagement retenus sur le secteur de Bramarie. Les principes d'aménagement retenus ne sont pas modifiés par rapport au dossier de PLU approuvé le 17 février 2014.

Les compléments portent sur les principes de desserte à la future zone d'urbanisation. Il est prévu un raccordement à la RD10 depuis le chemin d'accès existant. Un seul accès à la zone est prévu comme prévu initialement avec le service routier du Conseil Départemental. Cette voie de desserte résidentielle devra être adaptée à la dimension du projet. Elle devra garantir les conditions d'accès aux véhicules de secours.

Autre élément complémentaire concerne la gestion des franges avec la RD10. Afin d'assurer une parfaite intégration du site dans son environnement immédiat, une haie végétale composée d'essences végétales locales devra être plantée à l'intérieure de la zone, sur les propriétés privées situées le long de la RD10.

Enfin, l'aménagement des lots et de la voirie interne devra garantir qu'aucun terrain ne soit enclavé et non accessible par les services de secours.

OAP AVANT

Commune de Peyrole

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : Bramarie

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Principes d'aménagement

L'aménagement limité de ce secteur consiste à finir l'urbanisation sur le hameau de Bramarie situé sur la commune de Peyrole. Il s'agit de permettre l'implantation de 5 constructions individuelles supplémentaires.

La desserte des nouvelles constructions se fera par le biais d'un chemin déjà existant déjà utilisé par les habitants du hameau de Bramarie. Ce chemin sera aménagé à la charge des futurs pétitionnaires et des propriétaires actuels.

Eléments de programmation

Surface totale de la zone : 9 340 m²

Surface cessible - VRD (15 %) : 7 939 m²

Nombre de logements attendus : 5 logements

Densité attendue : 6 à 10 logements, soit 5 logements individuels d'une surface moyenne de 1000 à 1650 m² par parcelle

Principes d'occupation de l'espace

 **Habitat : individuel pavillonnaire**
 > 6-10 logements / ha, R+c max
 Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

Principes paysagers et environnementaux

 **Espace privatif planté (propriété privée) :**
 espaces libres en herbe idéalement plantés :
 (re)plantation arborée alléatoire, haie champêtre, ...)

Principes d'accès et de desserte

 Voirie de desserte principale existante
 Voie de desserte interne à la zone. Voirie à créer sur l'emprise d'un chemin déjà existant. Cette voie sera aménagée en sens unique.

Profils de voirie (à titre indicatif)



OAP APRES

Commune de Peyrole

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : Bramarie

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Principes d'aménagement

L'aménagement limité de ce secteur consiste à finir l'urbanisation sur le hameau de Bramarie situé sur la commune de Peyrole.

Il s'agit de permettre l'implantation d'environ 5 constructions individuelles supplémentaires.

L'aménagement de la zone est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble permettant ainsi de garantir un aménagement qualitatif de la zone.

La desserte des nouvelles constructions se fera par le biais d'un chemin déjà existant déjà utilisé par les habitants du hameau de Bramarie. Ce chemin devra être aménagé à la charge des futurs pétitionnaires et/ou des propriétaires actuels.

Une attention particulière devra être portée à l'insertion du site dans son environnement immédiat. La zone AU2 étant située sur la frange Ouest du hameau, il est exigé un traitement des franges avec l'espace agricole notamment par la plantation de haies végétales.

Le SIAEP de la Moyenne Vallée du Tarn indique la présence d'une canalisation d'eau potable sur la zone AU0 nécessitant une servitude pour entretien. Ainsi, les projets pourront être adaptés au regard de la présence de cette canalisation d'eau potable et la servitude d'entretien qui s'y applique.

Eléments de programmation

Surface totale de la zone : 9 358 m²

Surface cessible - VRD (15 %) : 7 954,3 m²

Nombre de logements attendus : 4 à 6 logements

Densité attendue : 6 à 8 logements à l'hectare, soit environ 5 logements individuels d'une surface moyenne de 1 300 à 1 500 m² par parcelle.

Principes d'occupation de l'espace

 **Habitat : individuel pavillonnaire**
 > 5-8 logements / ha, R+c max
 Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

 Espace de délaçage de visibilité préconisé par le Conseil Départemental du Tarn. Cet espace à vocation à ne pas être urbanisé en vue d'assurer la sécurité routière des usagers.

Principes paysagers et environnementaux

 **Espace privatif planté (propriété privée) :**
 espaces libres en herbe idéalement plantés :
 (re)plantation arborée alléatoire, haie champêtre, ...) jouant un rôle de masque paysager. Ces plantations végétales permettront de préciser les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

Principes d'accès et de desserte

 Voirie de desserte principale existante.
 Voie de desserte interne à la zone. Voirie à créer sur l'emprise d'un chemin déjà existant. Cette voie sera aménagée en sens unique.
 Principe de vanelle à conserver pour assurer qu'aucun lot destiné à la construction ne soit enclavé.
 Intersection à sécuriser.

Profils de voirie (à titre indicatif)



□ **Réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de bourg**

Au moment de l'élaboration du PLU, la municipalité avait fait le choix de prioriser le développement urbain sur le centre-bourg historique et le secteur du Pas de Peyrole. Aujourd'hui, les terrains du lotissement communal « Les Hauts de Saint-Maurice » ont été entièrement bâtis. Le centre-bourg ne compte plus de foncier disponible pour accueillir de nouveaux ménages et ainsi participer au maintien des équipements d'intérêt collectif et services publics (équipement scolaire, équipements sportifs et administration).

Comme présenté ci-dessus (Cf. partie relative aux modifications apportées au document graphique), la commune de Peyrole souhaite ouvrir deux zones AU0 à l'urbanisation dont le secteur du bourg et le secteur de Bramarie. Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU) doivent être couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 du bourg Saint-Maurice s'inscrit dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé en février 2014.

La municipalité de Peyrole entend poursuivre un objectif principal en terme d'urbanisation qui est de développer prioritairement le bourg afin de maintenir voire de développer les équipements et le réseau d'assainissement collectif, diversifier les formes d'habitat et accroître l'effet fédérateur du village.

L'urbanisation future du centre-bourg de la commune de Peyrole doit s'organiser, comme défini dans le PLU de 2014, entre le village et le hameau de Tréluzen (avec notamment le prolongement vers le sud du lotissement communal des Hauts de Saint-Maurice) et sur la frange Ouest du bourg, notamment le long de la RD 15. Ces futures opérations d'aménagement ont vocation à donner au village une forme urbaine plus concentrique et non plus discontinue.

La zone AU0 située sur la frange Ouest du bourg est desservie par les réseaux urbains dont l'eau potable, l'électricité et l'assainissement collectif.

Le parti d'aménagement est exposé et détaillé dans l'orientation d'aménagement et de programmation présentée ci-dessous.

Aussi, afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps et l'espace, la commune de Peyrole a souhaité introduire, en application de l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en proposant deux phases d'aménagement **successives**. Chaque phase devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. **L'ouverture et l'aménagement de la phase 2 est conditionnée à l'achèvement complet de la phase 1.**

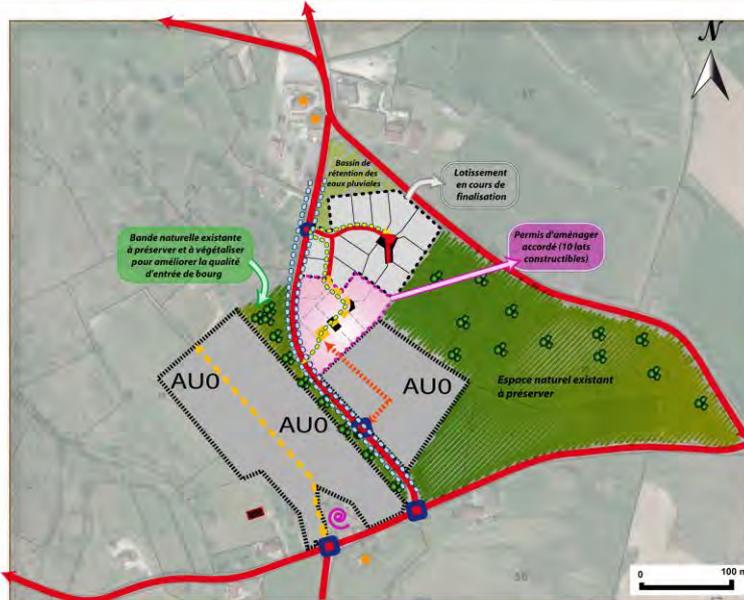
Notice de présentation de la Modification n°1 du PLU de la commune de Peyrole
 Modification du règlement écrit et du document graphique

OAP AVANT

Commune de Peyrole

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : Le Bourg

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à développer l'urbanisation sur la partie Sud-Est du bourg de Peyrole. Il s'agit de rapprocher les zones d'habitat avec les équipements publics présents. Une trame bâtie relativement dense a été définie afin de constituer un cœur de village plus structuré et isolé.

Les espaces verts présents et l'accompagnement végétal du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente dans ce bourg rural et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents.

L'objectif est d'assurer une continuité dans le développement urbain que connaît la commune de Peyrole depuis quelques années. Aujourd'hui le lotissement "Les Hauts de Peyrole" est en cours de finalisation. Il reste à ce jour une ou deux disponibilités de constructions. Ainsi, l'objectif de la municipalité est de prioriser le développement du secteur limitrophe porté à la charge de la commune. Un permis d'aménager pour dix constructions a été délivré. Les travaux devraient commencer à court et moyen terme.

Les liaisons douces devront desservir le nouveau secteur bâti en le connectant en toute sécurité avec le centre bourg et les équipements. Cette voie desservira aussi le lotissement en cours de construction afin de créer un lien dans le bourg.

Les deux zones AUO du bourg Saint-Maurice correspondent à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elles ne sont actuellement pas couvertes à l'urbanisation, le règlement de ces zones sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture de ces deux zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain. Cette zone correspond aux extensions urbaines en continuité du lotissement (après urbanisation des zones AUO ou reprise du calendrier d'ouverture à l'urbanisation).

Le SIAEP de la Moyenne Vallée du Tarn indique la présence d'une canalisation d'eau potable sur les zones AUO, nécessitant une servitude pour entree. Ainsi, les projets pourront être adaptés au regard de la présence de cette canalisation d'eau potable et la servitude d'entretien qui s'y applique.

Eléments de programmation

Surface zone U2 (lotissement communal "Les Hauts de Saint-Maurice") : 14 531 m²
 Surface de la voirie, trottoirs et espaces de stationnement visiteur : 7 992 m²
 Nombre de logements attendus : 10 unités individuelles
 Densité attendue de l'ordre de 10 à 20 log./ha, soit des parcelles comprises entre 508 m² minimum et 921 m² maximum (Cf. permis d'aménager et plan masse fournis par la trame).

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>Principes d'occupation de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat intermédiaire : individuel dense > 10-20 logements / ha, R+1 voirie R+1+c. Formes mixtes : individuel dense. Lot compris entre 508m² et 921m² Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est fermée à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme de Peyrole | <p>Principes paysagers et environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (replantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...) Gestion des eaux pluviales (noeuds paysagers, fossés, ...) Préservation des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage de 1993 Ancienne briqueterie | <p>Principes d'accès et de desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> Voie de desserte principale existante Principe de liaisons entre le futur lotissement communal "Les Hauts de Saint-Maurice" et la zone AUO à conserver pour assurer une cohérence et continuité de l'espace urbain Principe de voirie de desserte interne en double sens à créer (voirie résidentielle) Carrefour à aménager / sécuriser Cheminements piétons/cycles existants | <p>Profils de voirie (à titre indicatif)</p> <p>Sens unique / Allée de riverain (Venelle) Double-sens</p> <p>3,5 m de chaussée partagée 4,5m de chaussée 1,5 m d'arbres cheminement piéton</p> |
|--|---|---|---|

OAP APRES

Commune de Peyrole

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : Le Bourg

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à développer l'urbanisation sur la partie Sud-Ouest du bourg de Peyrole. Il s'agit de rapprocher les zones d'habitat avec les équipements et services publics présents. Une trame bâtie relativement dense a été définie afin de structurer et densifier le cœur de village de Peyrole.

Les espaces verts présents et l'accompagnement végétal du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente dans ce bourg rural et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents. Autre élément fort du projet est la création d'un espace collectif au sein de l'opération (exemple : aire de jeux, ...) qui constituera un lieu de rencontre. Notons que sa localisation bénéficiera d'un point de vue remarquable sur le bourg et les paysages alentours.

L'objectif est d'assurer une continuité dans le développement urbain que connaît la commune de Peyrole depuis quelques années. Aujourd'hui le lotissement "Les Hauts de Peyrole" est aménagé et entièrement bâti. Il reste à ce jour une parcelle disponible à la construction. Ainsi, l'objectif de la municipalité est de poursuivre l'urbanisation du centre-bourg et de conforter son pôle d'équipements publics.

La création de liaisons douces permettra à terme de connecter les secteurs résidentiels et en connectant ces derniers en toute sécurité avec le centre bourg et les équipements. Une voie de desserte interne à la zone devra être aménagée et sera constituée sur sa partie terminale par une aire de retournement permettant ainsi un accès aux véhicules de secours et aux véhicules de ramassage des ordures ménagères. Une attention particulière devra être portée à la sécurisation du carrefour entre la RD15, la RD19 et la voie de desserte interne à l'opération. Aussi, des espaces de stationnement dédiés aux visiteurs devront être aménagés.

La zone AUO du bourg Saint-Maurice correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le SIAEP de la Moyenne Vallée du Tarn indique la présence d'une canalisation d'eau potable sur les zones AUO, nécessitant une servitude pour entree. Ainsi, les projets pourront être adaptés au regard de la présence de cette canalisation d'eau potable et la servitude d'entretien qui s'y applique.

Eléments de programmation

Surface de la zone : 2,85 hectares
 Phase 1 : Surface : 1,52 ha / Surface cessible +15% VRD : 1,29 ha
 Nombre de logements attendus : entre 12 et 16 logements
 Densité moyenne attendue à l'échelle de l'opération de 10 à 12 logements/ha
 Phase 2 : Surface : 1,33 ha / Surface cessible +15% VRD : 1,13 ha
 Nombre de logements attendus : entre 10 et 14 logements
 Densité moyenne attendue à l'échelle de l'opération de 8 à 12 logements/ha

Phasage

1 - Ce secteur est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation de la modification n°1 du PLU de Peyrole.
 2 - Ce secteur ne pourra être aménagé qu'après la réalisation de la phase 1.

| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>Principes d'occupation de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat intermédiaire : individuel dense > 7-8 logements / ha, R+1 voirie R+1+c. Formes urbaines : individuel dense (type maison de ville) Habitat : individuel pavillonnaire > 5-7 logements / ha, R+0 max. Formes urbaines : individuel pavillonnaire Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est fermée à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du PLU de Peyrole | <p>Principes paysagers et environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (replantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...) jouant un rôle de masque paysager ou pouvant constituer les espaces publics de l'opération projetée. Gestion des eaux pluviales (noeuds paysagers, fossés, ...) Préservation des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage de 1993 Ancienne briqueterie | <p>Principes d'accès et de desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> Voie de desserte principale existante Principe de liaisons entre le futur lotissement communal "Les Hauts de Saint-Maurice" et la zone AUO à conserver pour assurer une cohérence et continuité de l'espace urbain Principe de voirie de desserte interne en double sens à créer (voirie résidentielle) Carrefour à aménager / sécuriser Cheminements piétons-cycles à conforter ou à créer | <p>Profils de voirie (à titre indicatif)</p> <p>Sens unique / Allée de riverain (Venelle) Double-sens</p> <p>3,5 m de chaussée partagée 4,5m de chaussée 1,5 m d'arbres cheminement piéton</p> |
|---|--|--|---|

⇒ Modifications apportées au règlement écrit

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place. Les suppressions sont portées en couleur rouge barré (exemple : ~~urbanisme~~) et les ajouts sont portés en bleu et police gras (exemple : **constructions**). Les articles sont portés « in extenso » afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

□ **Modification de l'article U2-6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Au moment de l'élaboration du PLU, la commune avait le choix de fixer des règles pour encadrer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ainsi, le règlement de la zone U2 fixait des règles particulières en fonction de la situation géographique ou de la topographie des terrains (parties non agglomérées, terrains plat ou en pente).

L'objet de la présente modification consiste à adapter les reculs imposés en zone U2 pour permettre une implantation des constructions dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 15 mètres. La rédaction initiale prévoyait un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à la voie. Lors de l'application du PLU par le service instructeur, cette règle s'avère être contraignante notamment dans certaines configurations de parcelles.

Une autre adaptation est souhaitée sur les règles d'implantation des constructions pour les terrains en pente (pente supérieur à 5%). Pour respecter la topographie du terrain d'assiette et limiter la constructibilité sur les parties en pente, la commune souhaite modifier les reculs imposés et imposer un recul des constructions à 15 mètres maximum des voies et emprises publiques.

Enfin, le règlement prévoyait une disposition permettant d'assurer un deuxième rang de construction pour encourager la densification des zones U2, conformément aux exigences législatives en vigueur. La rédaction telle que proposée dans le PLU approuvé présente des problèmes d'interprétation qui doivent être clarifiés.

La commune souhaite modifier l'article U2-6 pour lever toutes difficultés d'instruction d'autorisations d'urbanisme à venir ou en cours.

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe des RD 87 et 10 (catégorie 2) et de l'axe des RD 14, RD 19 et RD 15 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans une bande de 0 à ~~5~~ **15** mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée ~~avec un recul minimum de~~ à une distance maximale de ~~10~~ **15** mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Lorsqu'une première construction est édiée ~~conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus~~ **en premier rideau par rapport aux voies et emprises publiques**, d'autres constructions peuvent être édiées en deuxième rideau sans référence ~~à l'alignement~~ **aux dispositions mentionnées ci-dessus**.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

❑ **Modification des articles 1, 2, 6 et 9 du règlement des zones AU (en lien avec l'ouverture des zones AU0 du bourg et Bramarie)**

L'objet de la présente modification consiste à apporter les corrections nécessaires pour assurer la cohérence entre les objectifs poursuivis par la commune de Peyrole, les principes d'aménagement fixés dans les OAP et le règlement écrit associé.

L'article 1 est modifié pour préciser que l'ensemble de la zone AU comprenant les secteurs AU1 et AU2 sont concernés.

L'article 2 est modifié pour préciser que les zones AU seront ouvertes par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble en cohérence avec les dispositions de l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme.

L'article 6 est modifié pour distinguer les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en fonction des secteurs AU1 et AU2.

L'article 9 est modifié pour distinguer les règles d'emprise au sol en fonction des secteurs AU1 et AU2.

L'esprit des règles proposées ici sont détaillées dans la partie relative aux modifications apportées au document graphique et au sein des OAP.

ARTICLE AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AU (y compris les des secteurs AU1 et AU2) :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les constructions destinées à l'activité industrielle et toute construction ou installation qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...),
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²,

- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ~~soit~~ lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ~~soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de Programmation.~~
- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

ARTICLE AU- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe de la RD 10 (catégorie 2) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

~~**Dans les secteurs présentant une densité de l'ordre de 11 à 16 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)**~~

Dans la zone AU et les secteurs AU1 :

~~Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un recul compris entre 0 à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.~~

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande comprise entre 0 à 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée à une distance maximale de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

~~**Dans les secteurs présentant une densité de l'ordre de 11 à 16 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)**~~

Dans les secteurs AU2 :

Les constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport de la limite de l'emprise publique.

Dans l'ensemble de la zone AU :

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Lorsqu'une première construction est édifiée en premier rideau par rapport aux voies et emprises publiques, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence aux dispositions mentionnées ci-dessus.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone AU et les secteurs AU1 :

L'emprise au sol des constructions est fixée à **50 %** de la superficie du terrain d'assiette. ~~concernant les flots sur lesquels est attendu une densité de 11 à 16 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire).~~

Dans les secteurs AU2 :

L'emprise au sol des constructions est fixée à **30 %** de la superficie du terrain d'assiette.

Dans l'ensemble de la zone AU :

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

- ❑ **Suppression des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains et notamment les surfaces minimales de terrains dans les zones U1, U2, U3, UE, UX, AU, AU0, A et N**

L'objet de la présente modification consiste conformément aux dispositions d'application immédiate issues de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, à supprimer les règles introduites aux articles 5 des zones U, AU, A et N.

ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE U2 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE U3 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE UX- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE AU0- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

❑ **Suppression des articles 14 relatifs au coefficient d'occupation des sols les zones U1, U2, U3, UE, UX, AU, AU0, A et N**

L'objet de la présente modification consiste conformément aux dispositions d'application immédiate issues de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, à supprimer les règles introduites aux articles 14 des zones U, AU, A et N.

ARTICLE U1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE U2- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Dans l'ensemble de la zone U2, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division.~~

~~Le COS est fixé à 0,50. Il pourra être porté à 0,55 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.~~

~~Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.~~

~~Sans objet.~~

ARTICLE U3- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Dans l'ensemble de la zone U3, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division.~~

~~Le COS est fixé à 0,15. Il pourra être porté à 0,20 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.~~

~~Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.~~

~~Sans objet.~~

ARTICLE UE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE UX- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le COS n'est pas réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le Coefficient d'occupation des sols est fixé en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°3 du dossier de PLU)~~

~~Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 11 à 16 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :~~

~~Le COS est fixé à 0.50. Il pourra être porté à 0,55 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.~~

Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.

~~Sans objet.~~

ARTICLE AUo- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

⇒ **Modifications apportées à l'annexe 1.c du rapport de présentation**

En lien avec les modifications apportées au document graphique et notamment l'inscription de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole, la pièce 1.c. du rapport de présentation est modifiée pour assurer la cohérence des pièces entre elles.

La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole est complétée. La présentation des bâtiments l'est également.

Se reporter à la pièce 1.c. du rapport de présentation annexée à la présente notice explicative.

4 - Justifications des évolutions apportées par la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Peyrole

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peyrole ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'est pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, conformément aux dispositions combinées des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme. Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire, aux évolutions législatives récentes et répond positivement aux dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

⇒ **Respect de l'article L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme**

Comme exposé dans le préambule, cette modification respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie à l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

⇒ **Respect des normes, plans et schémas supérieurs**

Les Plan de Prévention des Risques, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification n°1 du PLU de Peyrole est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexés au dossier de PLU (Cf. pièce 5.2.).

⇒ **Respect des principes du développement durable des territoires**

La présente modification s'inscrit particulièrement dans la logique actuelle de développement durable des territoires affichés par :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000),
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003),
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006),
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010),
- la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014),
- la loi pour une évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN, 2018).

⇒ **Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle**

Le projet d'adaptation du règlement contribue à actualiser le document d'urbanisme communal en fonction des projets communaux actuels, d'une part, et de tirer les conséquences de l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014.

⇒ **Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement et des paysages**

Le champ d'application de l'évaluation environnementale est fixé aux articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En particulier, l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme dispose :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

L'article R. 104-8 du même Code ajoute :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Peyrole portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- ➔ ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- ➔ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ➔ ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ➔ ne constitue pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire ainsi qu'à une prise en compte des textes législatifs et réglementaires parus après l'approbation du PLU.

On peut considérer que l'adaptation du PLU de Peyrole, résultant de sa modification n°1, ne génère pas d'impact et/ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU initial approuvé le 17 février 2014, conformément aux dispositions de l'article R. 123-2 4° du Code de l'urbanisme (régissant le contenu du rapport de présentation, d'un PLU non soumis à évaluation environnementale – antérieur au décret du 23 août 2012).

En outre, il est précisé que le territoire communal de Peyrole ne comporte pas de sites classés au réseau Natura 2000.

Les adaptations du PLU issues de sa modification n°1 ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, d'une part, et elles ne prévoient que des changements, qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, d'autre part.

5 - Déroulement de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Peyrole

1. La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-40 ainsi que L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Article L. 153-36 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Article L. 153-37 : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

Article L. 153-40 : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

L'article L.153-41 : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

L'article L.153-42 : « *Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

L'article L153-43 : « *A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal* ».

L'article L153-43 : « *L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26* ».

2. Ainsi, les principales étapes de la procédure de modification d'un PLU sont les suivantes :

- Engagement de la procédure à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (compétent en matière de plan local d'urbanisme) par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 novembre 2018.
- Le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet établit le projet de modification.
- Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Arrêté du président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, organisant l'enquête publique. Cet arrêté est publié quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.

- Déroulement de l'enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
 - ➔ Mise à disposition du public du projet de modification du PLU de Peyrole ainsi que, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, pendant un mois, au siège de la Mairie de Peyrole et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet aux heures et jours habituels d'ouverture ; => **ATTENTION VERIFIER SI LE DOSSIER ETAIT BIEN DISPONIBLE A LA CA PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE**
 - ➔ Possibilité pour le public de consigner ses observations et contre-propositions dans un registre d'enquête ou de les faire parvenir au commissaire enquêteur par courrier avant la clôture de l'enquête ;
 - ➔ Possibilité pour le public de rencontrer le commissaire enquêteur, lors de ses permanences, qui seront listées sur l'arrêté organisant l'enquête publique.
- Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dresse un procès-verbal de synthèse des observations du public, transmis à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La collectivité a quinze jours pour présenter ses observations dessus.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU de Peyrole, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.
- La délibération du conseil communautaire approuvant la modification n°1 du PLU de Peyrole devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

3. Il est précisé que la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet est responsable de la procédure de modification n°1 du PLU de Peyrole.

La procédure de modification n°1 du PLU n'est pas soumise à concertation préalable et n'a pas fait l'objet de concertation avant l'enquête publique.

L'objet de l'enquête publique et les caractéristiques les plus importantes du projet portent sur les adaptations du PLU de Peyrole telles que décrites dans la présente notice.

4. La procédure de modification n°1 du PLU de Peyrole ne porte pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère.

La modification n°1 PLU de la commune de Peyrole ne porte pas atteinte aux zones agricoles, aux zones naturelles et aux espaces boisés classés. Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.