

1^{ère} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Dossier n°170783

Liste des Pièces

0 – Pièces administratives

1 - Additif au rapport de présentation

2 – Règlement écrit

3 – Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 – Extrait du règlement graphique

0 – PIECES ADMINISTRATIVES

COMMUNE DE LAYRAC SUR TARN
SEANCE DU 20 DECEMBRE 2018
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
N°2018/32

Nombre de conseillers en exercice	11
Présents	08
Procuration	01
Votants	09
OBJET : Délibération motivée pour ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme.	

L'an deux mille dix-huit le vingt décembre à vingt et une heure le Conseil Municipal de la Commune de Layrac sur Tarn dûment convoqué s'est réuni, en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Thierry ASTRUC, Maire

PRESENTS : ANDRIEU Gabriel, ASTRUC Thierry, BESSE Didier, MAUREAU Alain, GALLEGO Sonia, QUERTENMONT Yolande, STUBER Denis, TEYSSEYRE Frédéric.

ABSENTS : BUSQUERE Philippe, procuration à BESSE Didier
DELMAS Gilles
SABIRON Wilfrid

Madame GALLEGO Sonia a été élue secrétaire

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, L.153-36 à 44, R.121-14-1 et R.121-15,8°, R.123-2-1 et R.123-2,2°,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2011,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2013 ayant approuvé la modification simplifiée du P.L.U,

Vu l'arrêté du maire en date du 19 décembre 2018 prescrivant la 1^{ère} modification du PLU,

Considérant qu'aux termes de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, il est prévu que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,

Monsieur le Maire présente l'analyse des capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur la commune dans les zones urbaines (U) et ouverte à l'urbanisation définies (AU) définies par le PLU en vigueur, à savoir :

Depuis l'approbation du PLU, la commune a délivré 11 permis de construire pour de l'habitat individuel. Les permis délivrés se sont réalisés uniquement dans les zones urbaines du PLU, soit environ 50% des possibilités de densification des zones urbaines, comme cela est affiché dans le rapport de présentation du PLU actuel. Cette urbanisation s'est faite en comblement des dents creuses, entraînant parfois une multiplication des accès et des détachements de parcelle. De plus, aucune opération n'a pu voir le jour dans l'unique zone AU de 1.36ha dont une grande partie est classée en zone d'aléa faible du PPRI.

Au vu des éléments précités, Monsieur le Maire indique que la collectivité est très en deçà des objectifs de développement fixés à 25 logements entre 2011 et 2020. Ainsi la population actuelle est 327 habitants (chiffres 2015), alors que les objectifs du PADD étaient de 420 habitants en 2020.

Aussi, pour faciliter l'accueil de nouveaux habitants sur la commune, accueil qui contribuera à l'attractivité de la commune et au maintien des équipements publics de la collectivité, Monsieur le Maire propose d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0, actuellement fermée, et dont l'essentiel des terrains appartient à la collectivité. Monsieur le Maire précise qu'un projet de lotissement est actuellement en cours de définition sur ce site.

Au regard du **SCOT Nord Toulousain** approuvé en juillet 2012 et modifié en décembre 2016, celui-ci prescrit en matière de développement urbain pour la commune de Layrac sur Tarn :

- 10 ha de potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes (toutes destinations) à partir de 2011 jusqu'en 2030.
- 6 à 10 logements par hectare (dans les espaces non couverts par l'assainissement collectif),
- Un sens privilégié d'extension urbaine mixte dirigé notamment vers le Sud des zones urbanisées à fin 2020.

Monsieur le Maire précise en outre que la collectivité étudiera avec les différents gestionnaires des réseaux et de la voirie toutes les incidences éventuelles de cette ouverture à l'urbanisation afin de mettre en place, le cas échéant, des outils de financement, pour garantir, l'absence de coûts indirects pour la collectivité.

Après avoir entendu l'exposé du maire,

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

Décide :

- D'affirmer l'ouverture à l'urbanisation la zone AU0, pour une superficie d'environ 2.28 ha et de prévoir une orientation d'aménagement et de programmation.

Article 1^{er}

D'approuver le principe d'une ouverture à l'urbanisation AU0 pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement dont la faisabilité opérationnelle est justifiée ci-avant.

Article 2

La présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Ainsi, au fait et délibéré les jour, mois, et an que dessus.

Le Maire.

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular official stamp. The stamp contains the text "MAIRIE DE LAYRAC" at the top and "Lot-et-Garonne" at the bottom, with two small stars on either side of the bottom text.

Le Maire, soussigné, certifie sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte.

Transmis au contrôle de légalité le

Publié et notifié le

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION	1
1 PREAMBULE.....	3
2 OBJETS DE LA MODIFICATION	4
3 CONTEXTE DE LA MODIFICATION	5
3.1 Contexte géographique.....	5
3.2 Contexte démographique.....	6
3.3 Contexte agricole, urbain, environnemental et paysager	6
4 LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE.....	9
5 JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION	11
5.1 Objet n°1 : Ouverture à l’urbanisation de la zone AUo	11

1 PREAMBULE

Le PLU de la commune de Layrac-sur-Tarn a été approuvé le 18/10/2011.

Cet additif au rapport de présentation répond aux objectifs suivants* :

- Actualiser les éléments sur le contexte local,
- Indiquer les objets de la première modification du PLU,
- Justifier la procédure,
- Expliciter les incidences réglementaires de cette modification du document d'urbanisme.

* Pour information, le présent document (Additif au Rapport de Présentation) sera intégré à la suite du Rapport de Présentation du PLU une fois que la procédure de Modification sera terminée.

2 OBJETS DE LA MODIFICATION

La municipalité de Layrac-sur-Tarn a décidé de modifier son PLU pour les motifs suivants :

Points de la modification	Pièces du dossier modifiées
<p>Objet n°1 : Ouverture à l'urbanisation de la zone AUo</p> <ul style="list-style-type: none">○ <i>Pour accueillir de manière encadrée une nouvelle population et contribuer ainsi à la pérennisation de certains équipements publics mais aussi au renouvellement des générations</i>	<ul style="list-style-type: none">• 1- Rapport de Présentation• 2- Règlement écrit• 3- Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation• 4- Extrait du règlement graphique

La carte ci-dessous situe les sites faisant l'objet de la modification du PLU.



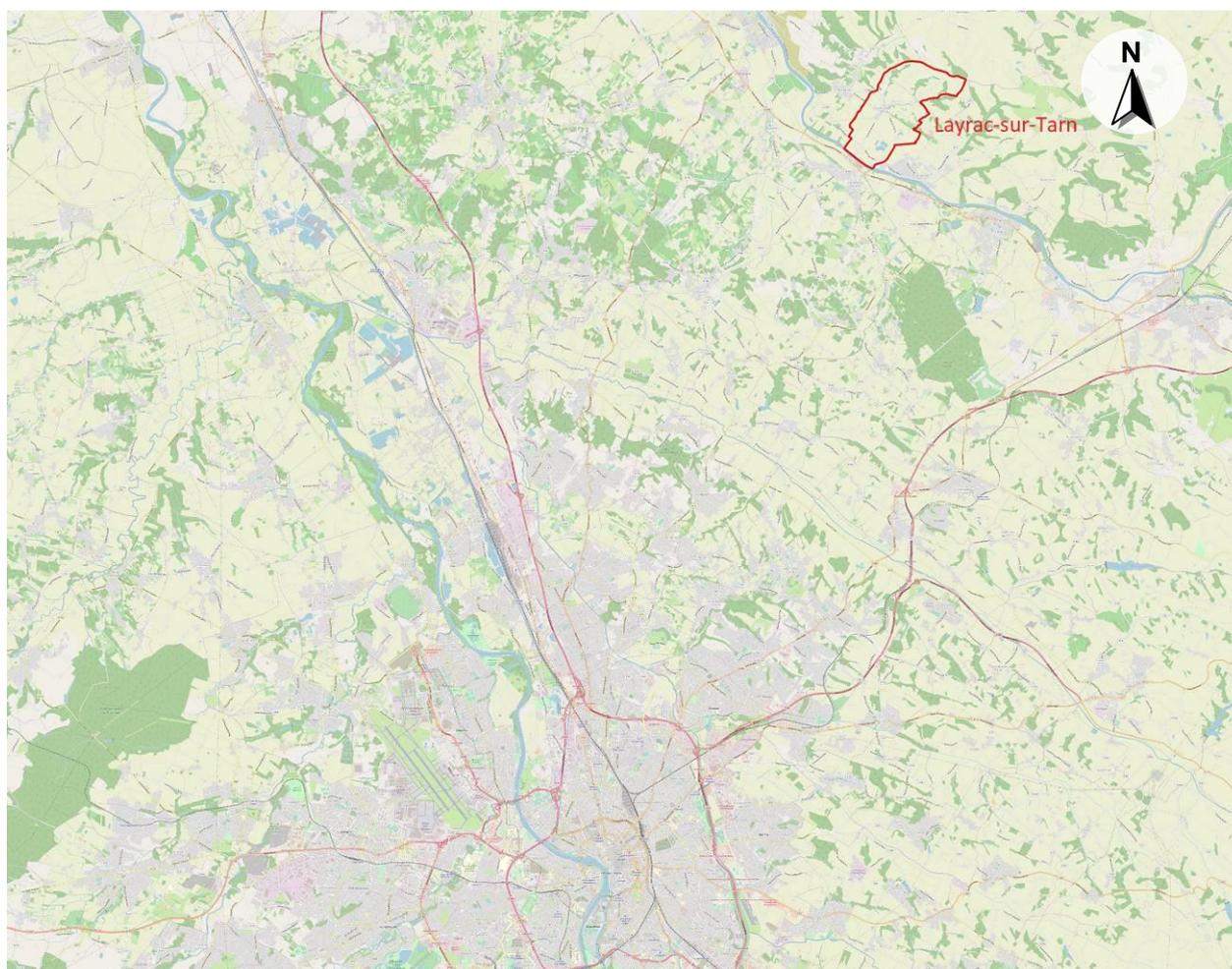
Localisation des objets de la modification du PLU

Source : Géoportail

3 CONTEXTE DE LA MODIFICATION

3.1 CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Layrac-sur-Tarn est une commune de 327 habitants en 2015. La commune est située au Nord du département de la Haute-Garonne à la limite du département du Tarn. La commune est membre de la Communauté de communes de Val'Aigo et se situe à environ 30 km au Nord de Toulouse. La superficie communale est de 7,25 km².



Situation de la commune

Source : OpenStreetMap

La commune de Layrac-sur-Tarn est concernée par le SCoT Nord Toulousain qui regroupe 62 communes, adopté le 4 juillet 2011 et modifié le 20 décembre 2016. Les objectifs stratégiques qui y sont développés afin de définir l'orientation du territoire jusqu'en 2030 sont les suivants :

- Accueillir en ménageant le territoire,
- Préserver richesses et identité rurales,
- Renforcer les fonctions économiques sur le territoire,
- Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous,
- Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants.

3.2 CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

La commune de Layrac-sur-Tarn a connu une baisse de sa population à la fin des années 1990 jusqu'au recensement de 1999 où elle ne comptait plus que 264 habitants. Entre 1999 et 2007 la commune a connu un regain démographique pour atteindre 314 habitants (+18,9%). La population a rebaisé depuis pour atteindre 301 habitants en 2019.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2010	2015	2019
Population	318	310	307	319	264	314	329	327	301

Évolution de la population depuis 1968

Sources : INSEE

L'objectif en matière de capacité d'accueil de population indiqué au sein du PADD de la commune du PLU en vigueur est de se conformer aux objectifs de construction définis par le SCoT Nord, à savoir une construction annuelle moyenne de 2,35 logements à l'horizon 2020. L'objectif est de permettre une augmentation de population avec un seuil de près de 380 habitants à l'horizon 2020.

Le bâti est à la fois groupé au sein du village le long des D15 et D22 et également dispersé sur l'ensemble du territoire communal.

3.3 CONTEXTE AGRICOLE, URBAIN, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Urbanisation et agriculture

Le territoire communal s'inscrit dans un paysage de coteaux dominant la vallée du Tarn. Il présente dans sa partie sud une vaste zone plane bordant le Tarn, tandis que dans sa partie nord, le territoire est entaillé par le ruisseau de Crève-Cor, affluent du Tarn. L'altitude est comprise entre 86 m et 223 m.

Le territoire cultivé de la commune se caractérise par la présence de plusieurs cultures dont le Soja, sur la parcelle concernée mais également le maïs, le blé, le tournesol, etc.



Registre parcellaire de 2017 de la commune de Layrac.

Trame bleue et verte

Le SCoT Nord Toulousain a identifié sur le territoire communal les espaces naturels suivants à préserver :

- Des espaces naturels remarquables, principalement au sud sur l'ancienne gravière et à au sud est sur des espaces boisés,
- Des espaces naturels de qualité notable correspondant aux espaces boisés des coteaux de la commune,
- Des continuités écologiques vertes, principalement le long des cours d'eaux maillant le territoire, notamment le long du Crève Cor, du Fourou, de la Picou, du Saute-Gous, de la Vache ou du Patrou,
- Des continuités écologiques bleues le long du Tarn au sud de la commune,
- Des portions de continuité écologique sous contrainte (recommandation) au sud entre le Tarn et l'ancienne Gravière ainsi qu'au nord de l'ancienne Gravière le long du chemin de Rouzet,
- Des paysages ruraux de qualité au niveau de la zone de transition entre les coteaux sur la moitié nord de la commune et la plaine du Tarn sur la moitié sud.

Néanmoins, les objets de la présente modification du PLU n'aura pas d'impact vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le SCoT car elles ne sont pas en lien directe avec celle-ci.



Les orientations spatialisées du SCoT Nord Toulousain

Source : Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) après modification en décembre 2016

4 LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Conformément à l'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.* »

Comme l'indique l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification si elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ces dispositions ont été vérifiées préalablement.

D'après l'article L153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans le cas présent, la modification porte sur des projets (ouverture à l'urbanisation) et des ajustements réglementaires qui ne vont pas l'encontre des principes précités.

De plus, les points précités ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durable.

Pour mémoire, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal se déclinent en quatre points :

- Organiser une urbanisation cohérente sur le territoire communal.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et les unités architecturales
- Maintenir l'activité agricole
- Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages

En matière d'urbanisation, l'objectif défini dans le PADD est de favoriser la densification des secteurs urbanisés c'est-à-dire :

- Favoriser une densification des secteurs urbanisés.
- Limiter l'urbanisation en linéaire des axes principaux de communication (RD 15 et RD 22 principalement).

- Favoriser la résorption des dents creuses au sein des espaces déjà urbanisés dans la continuité du centre-bourg.
- Définir des potentialités foncières à plus long terme dans la continuité des zones agglomérées.
- Permettre une densification du hameau de A Rouzet.
- Limiter l'urbanisation du hameau de La Boulaquet afin de préserver le coteau.
- Maintenir les espaces de faible densité dans leurs limites actuelles afin d'éviter un mitage du territoire.

5 JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION

5.1 OBJET N°1 : OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AU0

5.1.1 Localisation et caractéristique du site



Localisation du site. Fond de carte Géoportail

Le site est localisé sur le lieu-dit « La Payrolière » au sud-est du centre-bourg, en continuité, du côté de la zone Ua, secteur aggloméré ancien et en limite de secteur rural. Accessible depuis la route de Mirepoix, le site est bordé au nord-est par cette route puis un talus, au nord-ouest par les premières habitations pavillonnaires de la zone Ua, au sud-ouest par des terres agricoles et au sud-est par la route de Mirepoix puis quelques maisons.

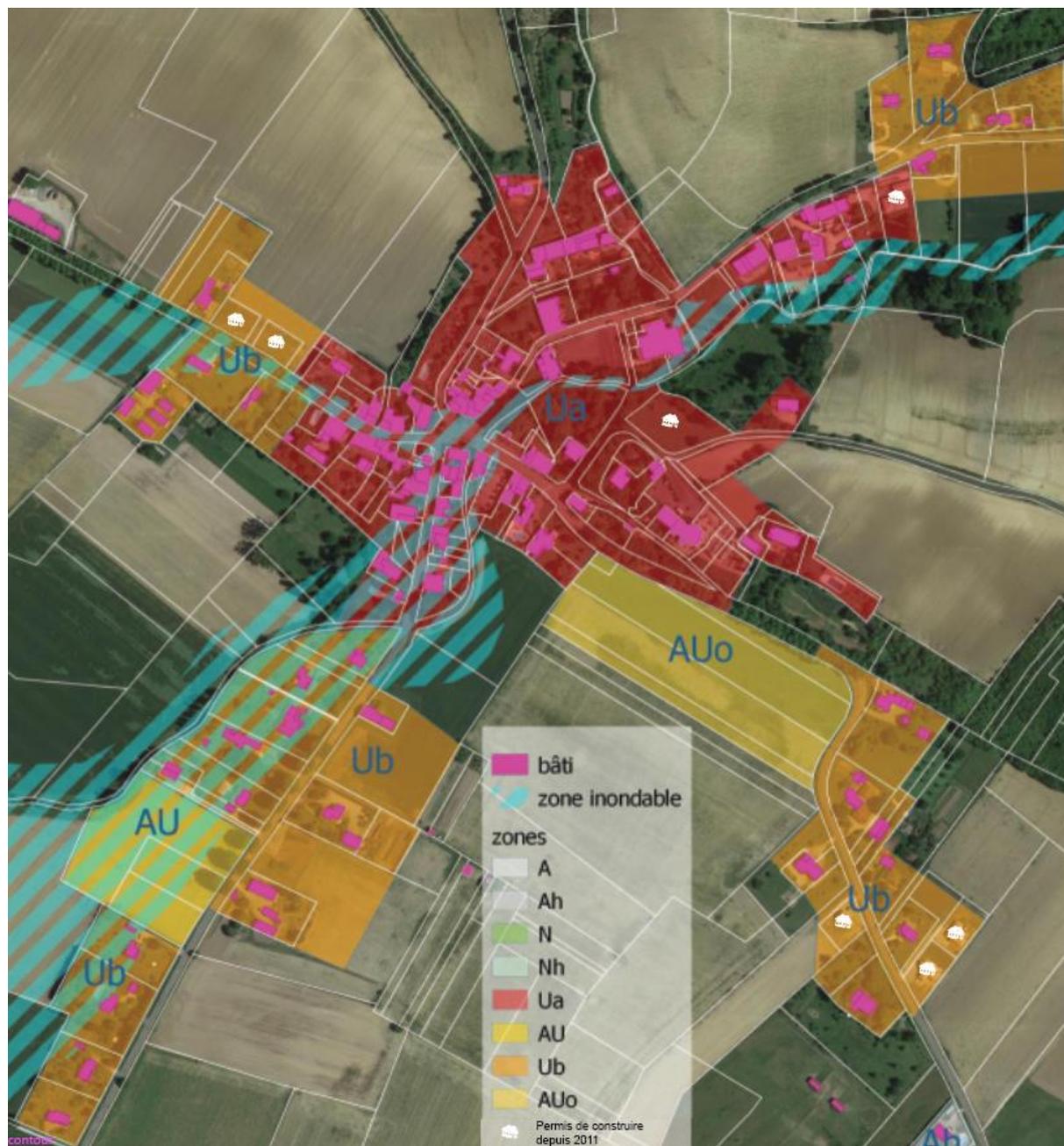
5.1.2 Justification de la réalisation du projet

Avec la délivrance de 11 permis de construire pour de l'habitat individuel la commune de Layrac-sur-tarn a couvert 50% des possibilités de densification offertes en zone urbaine du PLU. Aujourd'hui la densité moyenne observée depuis l'approbation du SCoT (Juillet 2012) est d'un peu plus de 6 logements/hectares. L'urbanisation nouvelle s'est opérée grâce au comblement de dents creuses comme précisé dans le rapport de présentation du rapport de présentation de l'actuel PLU

La poursuite du mode d'urbanisation par le remplissage des dents creuses au sein des espaces bâtis se heurte à plusieurs problèmes :

- La commune est dépourvu d'assainissement collectif

- Le comblement des dents creuses entraine une multiplication des accès.
- Les fonds de parcelles sont souvent étroits et peu adaptés à l'urbanisation.
- Certaines parcelles sont boisées entrainant une possible dégradation de la biodiversité sur la commune.
- L'unique zone AU de 1.36ha est en grande partie est classée en zone d'aléa faible du PPRI.



Zone urbaine et dents creuses. Vue Satellite Géoportail

Au regard des éléments précités, afin de faciliter l'accueil de nouvelles populations et atteindre l'objectif de croissance démographique prévu par le PADD ainsi que dans un souci de maintien de la biodiversité, la commune propose d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUo, actuellement fermée, dont l'essentiel des terrains appartient à la collectivité.

La commune souhaite par la création d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur, maîtriser son aménagement et donner les grands principes de construction à l'aménageur afin de garantir une transition entre les zones agricoles et la zone Ua, zone agglomérée ancienne.

5.1.3 Incidences sur les documents constitutifs du PLU

5.1.3.1 Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approuvé le 18/10/2011, le PLU en vigueur de la commune ne comporte aucun document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Suite aux évolutions législatives, la commune souhaite développer le schéma d'aménagement présent dans le règlement écrit du PLU en vigueur afin de créer une OAP sur ce site. Celle-ci veillera à décrire les caractéristiques et les enjeux du site, indiquer les modalités opératoires, les principes d'aménagement (concernant la voirie, les liaisons douces et le stationnement, la forme urbaine et espaces verts, les réseaux divers) et un schéma d'aménagement.

5.1.3.2 Sur le règlement écrit

Un secteur AUa de la zone AU est créé pour le projet d'aménagement sur le lieu-dit « La Payrolière ».

L'article AU2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est ajusté, en secteur AUa, afin d'ajouter la mention relative à la création d'un document d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'article AU3 « Accès et voirie » est ajusté, en secteur AUa, afin de respecter les principes définis au sein des OAP.

L'article AU4 « Desserte par les réseaux » est ajusté pour l'assainissement des eaux pluviales qui seront traitées à 50% dans le cadre de l'aménagement paysager ainsi que pour les eaux usées traitées par assainissement autonome.

L'article AU6 « Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » est ajusté, en secteur AUa, afin de respecter les principes définis d'aménagement définis entre la collectivité et l'aménageur dans la perspective de créer une trame bâtie aérée.

L'article AU7 « Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » est ajusté, en secteur AUa, afin de respecter les principes définis d'aménagement définis entre la collectivité et l'aménageur dans la perspective de créer une trame bâtie aérée.

L'article AU9 « Emprise au sol des constructions » est ajusté, en secteur AUa, afin de fixer une emprise maximale 0.3 par lot

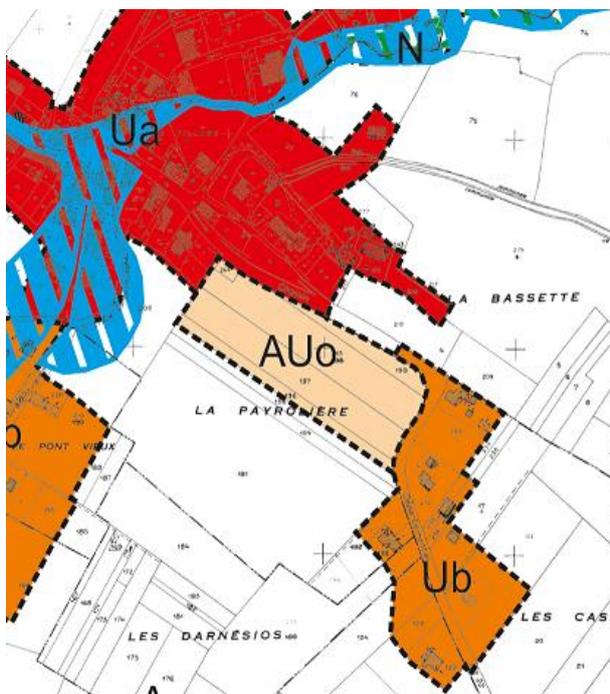
L'article AU11 « Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords » est ajusté afin de définir des prescriptions qualitatives permettant une bonne intégration des futures constructions (baies vitrées, façades, clôtures,)

L'article AU12 « Stationnement des véhicules » est ajusté afin de fixer, en secteur AUa, une obligation de 2 places de stationnement couvertes par parcelle ainsi qu'un parking visiteur par lot dans l'espace commun.

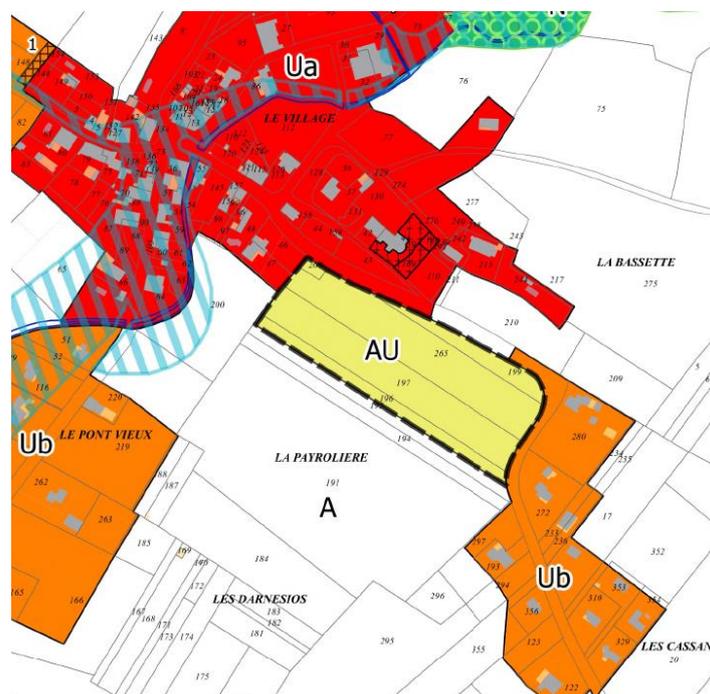
L'article AU13 « Espaces boisés classés » est ajusté, en secteur AUa, afin de respecter les principes définis au sein des OAP.

5.1.3.3 Sur le règlement graphique

L'espace est repéré comme espace soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation et est classé en secteur AUa.



Règlement graphique avant modification

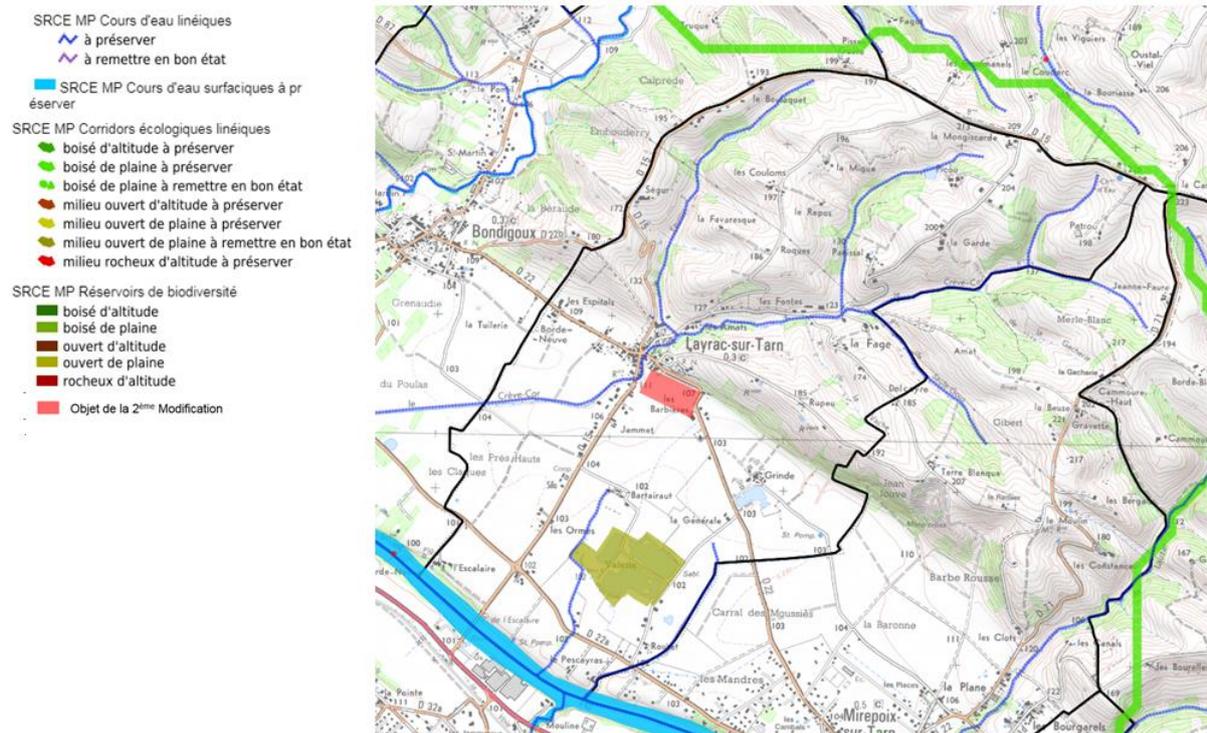


Règlement graphique après modification

5.1.4 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

5.1.4.1 Sur l'environnement

Selon le SRCE Midi-Pyrénées, seuls les cours d'eau maillant le site de « Ancienne sablière de valette » sont à préserver. Aucun corridor écologique ne se situe à proximité du site. Il n'y a donc pas d'incidence majeure sur les continuités écologiques.



Selon le SCoT Nord Toulousain, l'urbanisation des parcelles dans le cadre de la présente modification du PLU n'aura pas d'impact vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le SCoT car elles ne sont pas en lien direct avec celle-ci. En effet, le site se situe au sein du périmètre de la zone urbaine ou à urbaniser du PLU en vigueur, dans le sens privilégié d'extension urbaine déterminé par le SCoT.



Enfin, l'urbanisation des parcelles concernées n'aura aucun impact :

- Sur la zone sensible la plus proche relative à la ZNIEFF de type I « Ancienne sablière de valette », classée Espace naturel sensible par le Conseil départemental de Haute-Garonne, car celle-ci se situe à plus de 600 m du secteur AUa.

- Sur la zone Natura 2000 « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » située à plus de 1,5 km.

5.1.4.2 Sur le milieu naturel, agricole et le paysage

La zone agricole dans son ensemble est peu impactée.

D'après le registre parcellaire graphique de 2017, classés en AUo, les terrains sont actuellement partiellement cultivés. La partie sud est indiquée cultivée en Soja.



Registre parcellaire de 2017 de la commune de Layrac.

5.1.4.1 Sur les documents supra-communaux

La création d'une OAP sur le site est en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT essentiellement au niveau des prescriptions :

- P.40 : Prise en compte des déplacements doux et de la nature dans les orientations d'aménagement,

P40 Lors de leur ouverture à l'urbanisation, les zones à urbaniser disposent d'orientations d'aménagement mentionnant notamment les intentions en matière :

1. de liaisons cyclables et cheminements doux, en favo-

risant des aménagements végétalisés,
2. d'espaces verts publics et de plantations, en privilégiant des aménagements favorables à la biodiversité et aux échanges écologiques, notamment avec les éléments extérieurs à la zone urbanisée.

- P.45 : Principes paysagers dans les opérations urbaines,

P45 La conception de nouveaux quartiers urbains, qu'il s'agisse de définir des orientations d'aménagement dans les PLU ou d'élaborer le programme et la composition

d'opérations urbaines (type ZAC ou lotissement), doit nécessairement se réaliser en tenant compte de leur insertion dans le paysage mais aussi en s'articulant avec les formes bâties traditionnelles et voisines.

- P.114 : Principes et modalités de localisation des extensions urbaines,

P114 PRIVILÉGIER UNE EXTENSION URBAINE EN ÉPAISSEUR ET EN CONTINUITÉ DES PRINCIPALES ZONES URBAINES

Sauf cas particulier et justifié, les communes proposent des extensions urbaines situées en continuité immédiate des principales parties urbanisées, en particulier du noyau urbain principal, en lui offrant de l'épaisseur et en limitant les extensions en linéaire.

 La carte de synthèse des orientations spatialisées, à travers la détermination de sens privilégiés d'urbanisation traduit, de manière schématique, cette volonté. Les documents d'urbanisme s'appuient sur ces directions préférentielles d'extension et sur les vignettes

quantifiant la superficie foncière maximale des extensions urbaines pour localiser et délimiter les principaux développements urbains à usage mixte de la Commune et, ce, indépendamment des développements spécifiquement commerciaux et économiques qui répondent à un autre principe de localisation ; à savoir un positionnement concordant avec la localisation des illustrations spécifiques de la carte de synthèse.

Des développements urbains sont possibles en dehors de ces intentions directionnelles, dans la mesure où il s'agit de projets de taille limitée, de préférence s'ils s'inscrivent dans une logique de comblement d'espaces et de couture entre zones déjà urbanisées, et s'ils respectent les dispositions de la prescription **P118**.

- P.115 : Répartition communale et quantification des potentiels fonciers maximum des extensions urbaines mixtes (hors des quantités spécifiquement proposées pour les développements économiques et commerciaux),

P115 UN POTENTIEL FONCIER MAXIMUM POUR LES EXTENSIONS URBAINES À USAGE MIXTE

Pour répondre concrètement à l'objectif de diviser par deux la consommation annuelle moyenne d'espaces agricoles dans le SCOT, les extensions spatiales urbaines de chaque commune sont encadrées à travers un potentiel foncier maximum de consommation d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030.

Cette quantification foncière doit être interprétée comme une limite maximale à ne pas dépasser.

Il convient notamment de respecter, en parallèle, les objectifs de densité urbaine définis en prescription **P116**. De ce fait, tout effort qui se traduit par une économie encore plus importante des espaces agricoles, naturels ou forestiers est le bienvenu.

NB Ce potentiel foncier figure, au travers de vignettes chiffrées, sur la carte de synthèse des orientations spatialisées et intervient à compter de l'année 2011. Sont exclues, car considérées comme réalisées préalablement aux objectifs du SCOT :

- les opérations d'aménagement mentionnées à l'article R.142-1 du code de l'urbanisme qui sont déjà engagées, en tout ou partie en fonction de l'état d'avancement opérationnel,
- les constructions pour lesquelles les autorisations ont été délivrées auparavant.

Sont considérés comme secteurs d'extension urbaine :

- l'ensemble des terrains situés en zone NA des POS

ou AU des PLU qui correspondent à des extensions de la zone urbaine (exceptées, donc, les opérations de rénovation urbaine, de démolition / reconstruction ou encore de réaffectation de terrains artificialisés ou d'équipements publics existants en zone urbaine).

- Les emprises foncières non-urbanisées, totalisant au moins 1 hectare, situées en zones U et NB des POS ou en zone U des PLU et cartes communales.

Il s'agit de surfaces foncières brutes incluant l'ensemble des espaces destinés à changer d'affectation : emprise parcellaire des différentes constructions mais aussi de la voirie, des espaces verts d'accompagnement ou des équipements publics.

Sont exclus de ce potentiel foncier maximal d'extension urbaine affiché à la commune :

- les zones de développement urbain matérialisées, sur la carte, par une vignette chiffrée complémentaire : il s'agit en particulier des principales Zones d'Activités Economiques ou des Secteurs d'implantation périphériques prévus au DAAC en vue du développement commercial,
- Les équipements majeurs existants, qui sont repérés schématiquement sur la carte de synthèse des orientations du SCOT, ou ceux qui sont à créer (cf. prescription **P132**),
- les zones dévolues aux activités de loisirs, sports, tourisme ou aux grands espaces verts publics, sur lesquelles l'emprise du bâti et des espaces artificialisés reste limitée.

- P.116 : Objectifs chiffrés de densité minimale à atteindre pour les développements urbains,

P116 DES OBJECTIFS DE DENSITÉ URBAINE À ATTEINDRE EN CONSTRUCTION NEUVE

Afin de répondre conjointement aux objectifs de préservation des espaces ruraux et aux ambitions d'accueil de population et d'emploi, les communes du territoire recherchent des densités de construction équivalentes ou supérieures aux fourchettes mentionnées dans le tableau suivant :

OBJECTIFS DE DENSITÉ DE CONSTRUCTION À FAVORISER

SITUATION DES COMMUNES AU REGARD DU MODÈLE URBAIN ET DES SYSTÈMES D'ÉPURATION DES EAUX USEES	DENSITÉS MOYENNES DE LA CONSTRUCTION NEUVE À ATTEINDRE PAR COMMUNE
CENTRALITÉ SECTORIELLE	≥ 30 logements / ha ≥ 2 500 m ² de surface de plancher / ha
POLE D'ÉQUILIBRE	20 à 30 logements / ha 1 800 à 2 500 m ² de surface de plancher / ha
POLE COMPLÉMENTAIRE	15 à 25 logements / ha 1 500 à 2 200 m ² de surface de plancher / ha
AUTRE COMMUNE AVEC ASSAINISSEMENT COLLECTIF	10 à 20 logements / ha 1 000 à 1 800 m ² de surface de plancher / ha
AUTRE COMMUNE SANS ASSAINISSEMENT COLLECTIF	6 à 10 logements / ha 600 à 1 000 m ² de surface de plancher / ha

Il s'agit de moyennes à la Commune applicables à compter de l'entrée en vigueur du SCOT. La traduction locale est variable en fonction des contextes urbains, de l'accessibilité aux transports collectifs ou encore de la proximité aux équipements, services ou sites majeurs d'emploi.

Les objectifs de densités s'appliquent, dans les POS et PLU, autant :

- sur les zones à urbaniser, sur la base de l'emprise foncière totale de la zone,
- sur les zones urbaines, à travers une réglementation qui autorise, a minima, les densités souhaitées sur la parcelle à bâtir.

L'atteinte de ces objectifs est facilitée par la multiplication de l'établissement de PLU ou encore par le développement des opérations urbaines d'ensemble.

En Communes ou quartiers non assainis collectivement, l'atteinte des objectifs nécessite la mise en place de dispositions réglementaires, dans les POS et PLU, qui visent à réduire le plus possible la taille minimum des terrains d'assiette, dans le respect des nécessités de santé et salubrité publique.

Il est possible, sous réserve de justification et à certaines conditions (nature des sols, contraintes d'insertion urbaine ou paysagère, prise en compte des risques naturels et technologiques, projets de sports ou loisirs de plein air) de proposer des objectifs de densité inférieurs à ces moyennes, en cherchant toutefois à s'en rapprocher.

- P.118 : Principes d'organisation et de localisation des développements urbains,

P118 UN DÉVELOPPEMENT RECENTRÉ SUR LES PRINCIPALES ZONES URBAINES

Le modèle territorial de développement et d'aménagement s'inscrit dans un cadre général de maîtrise de l'urbanisation et de protection et de valorisation des éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers.

Dans l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme mettent en œuvre des orientations de développement urbain maîtrisé. Ainsi, les principales territoires à urbaniser,

sauf cas particuliers de zones d'activités économiques ou zones d'aménagement commercial repérées au SCOT, seront localisés en continuité des principales zones urbaines existantes (noyaux villageois, bourg, quartiers importants ...) en se référant principalement aux sens privilégiés de développement urbain figurant sur la **carte de synthèse des orientations spatialisées**.

Il peut s'agir d'une ou plusieurs zones urbaines pour chaque Commune dans la mesure où le caractère urbain est justifié par l'ampleur de l'agglomération bâtie, une forme urbaine compacte ou le degré d'équipement.

- P.122 : Modalités de prise en compte de qualité et de la durabilité de l'urbanisation dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

P122 QUALITÉ ET DURABILITÉ DE L'URBANISATION (SUITE)

Plus spécifiquement, en ce qui concerne les PLU :

1. ils favorisent la maîtrise des développements urbains en privilégiant les opérations d'ensemble dans les zones à urbaniser et en généralisant, lors d'une ouverture à l'urbanisation, l'établissement d'orientations d'aménagement qui précisent les grands

principes de composition urbaine et paysagère, les attendus en matière d'infrastructures de déplacements, de jonction avec les quartiers voisins ou encore en matière d'espace vert et de végétalisation ;

2. ils permettent le développement de l'éco-aménagement, de l'éco-construction et des énergies renouvelables (dans la mesure de leur insertion dans le territoire et de leur compatibilité avec les usages et occupations environnantes).

2 – REGLEMENT ECRIT

Les éléments supprimés sont ~~barrés et en rouge~~.
Les éléments rajoutés ou modifiés sont portés **en rouge**.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles R111-2, R111-4 et ~~R111-15~~ R111-20 à R111-27 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- ~~Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,~~
- ~~Les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique~~
- ~~Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,~~
- Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

Article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- Des zones urbaines (Ua et Ub)
- Des zones à urbaniser (AU et AUo)
- Des zones naturelles (N et Nh)
- Des zones agricoles (A)
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- Les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article ~~L 123.1-11°~~ L151- 49 2° du Code de l'Urbanisme
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article ~~L 123.1-11°~~ L151-49 2° du Code de l'Urbanisme
- Les espaces boisés classés

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Article 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

Article 7 : ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article ~~L 123-1-5-7°~~ L151.19 du Code de l'Urbanisme).

Les éléments de paysage identifiés sont repérés en annexes du présent PLU.

Article 8 : CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 9 : APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (~~article R123-10-1~~).

Article 10 : CONTROLE DU COS

~~En application de l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.~~

Article 11 : RAPPELS GENERAUX

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L ~~130-4~~ **L113-1** du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

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

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

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme de bourg traditionnel. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est destinée à être assainie de façon non collective.

Cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations et devra respecter les préconisations réglementaires de ce document.

Article Ua1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de cette zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et industriel
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sauf celles soumises à des conditions particulières définies dans l'article Ua2
- Les carrières
- Les terrains de camping ou de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs

En zone Ua incluse dans le périmètre du PPRi, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ua sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRi.

Article Ua2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

En zone Ua incluse dans le périmètre du PPRi, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

Article Ua3 : ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- Accessible aux handicapés physiques

Article Ua4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Assainissement des eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Article Ua5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec rejet des eaux épurées au fossé ou 1000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec utilisation du sol en place comme milieu récepteur.~~

Supprimé par la loi ALUR

Article Ua6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une partie de la construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une des deux emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- Pour les annexes d'habitations (toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet),

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie ou aux conditions d'accessibilité (cf. article 4 des dispositions générales)
- Pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront aussi être réalisés en retrait de l'alignement.

Article Ua7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en limite séparative sont autorisées.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- L'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- L'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les annexes d'habitations qui, si elles ne sont pas implantées en limites séparatives, devront tout de même respecter un recul au moins égal à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur de la construction à venir
- Pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m, sauf dans le cas où préexiste une ou plusieurs constructions dont la longueur totale implantée en limite séparative est supérieure à 7m.

Article Ua8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ua9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale sur les limites séparatives des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou à la hauteur du bâti mitoyen existant.

Article Ua11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1- Généralités :

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

2- Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima.
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35% sauf pour les annexes d'habitations qui pourront être réalisés sous forme plane.
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies. Conjointement, pourront être utilisés des panneaux ou des tuiles photovoltaïques.
- Les ouvertures de toit sont autorisées dans la limite de 10% de la surface totale du toit.
- Les chiens assis sont interdits.

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera le blanc.

Façades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20 et 0.60 mètre. Elles auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ua12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ua13 : ESPACES BOISES CLASSES — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ua14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.~~
Supprimé par loi ALUR

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond aux zones d'habitat dont les caractéristiques (forme urbaine et architecture) sont plus contemporaines. Elle est destinée à être assainie de façon non collective.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les préconisations réglementaires de ce document.

Article Ub1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de cette zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et industriel
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sauf celles soumises à des conditions particulières définies dans l'article Ub2
- Les carrières
- Les terrains de camping ou de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs

En zone Ub incluse dans le périmètre du PPRi, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ub sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRi.

Article Ub2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

En zone Ub incluse dans le périmètre du PPRi, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

Toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRN (MDT).

Article Ub3 : ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant à la destination des constructions ou des aménagements
- Envisagés
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- Accessible aux handicapés physiques

Article Ub4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Assainissement des eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Article Ub5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec rejet des eaux épurées au fossé ou 1000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec utilisation du sol en place comme milieu récepteur.~~

Supprimé par loi ALUR

Article Ub6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au moins une partie de la construction devra être implantée de la limite d'emprise publique jusqu' à 12 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Le retrait ou recul maximal autorisé s'applique à une façade. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises. Dans tous les

cas, la partie de la construction relative à l'entrée du garage devra être en retrait de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- Pour les annexes d'habitations (toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet),
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie ou aux conditions d'accessibilité (cf. article 4 des dispositions générales)
- Pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être réalisés en retrait de l'alignement ou à l'alignement.

Article Ub7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- L'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- L'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les annexes d'habitations qui, si elles ne sont pas implantées en limites séparatives, devront tout de même respecter un recul au moins égal à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur de la construction à venir,
- Pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m, sauf dans le cas où préexiste une ou plusieurs constructions dont la longueur totale implantée en limite séparative est supérieure à 7m.

Article Ub8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ub9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale sur la limite séparative des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou à la hauteur du bâti mitoyen existant.

Article Ub11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**1- Généralités :**

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

2- Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :**Toitures :**

- Les pentes de toit seront comprises entre 0 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de toitures végétalisées.
- Les chiens assis sont interdits

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Teintes :

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20 et 0.60 mètre. Elles auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

Dans les secteurs inclus dans le périmètre du PPRi, les conditions de réalisation des clôtures devront respecter les dispositions contenues dans ce document et ne pas excéder les hauteurs prescrites pour la zone Ub.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ub12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**Constructions neuves :**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de **SHON Surface de plancher**. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Ub13 : ESPACES BOISES CLASSES — ESPACES LIBRES —PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 300m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

Article Ub14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.~~
Supprimé par loi ALUR

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Un secteur Aua correspond au projet d'aménagement sur le lieu-dit de la payrolière conditionnée à la réalisation d'une OAP.

Elle est destinée à être assainie de façon non collective.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les préconisations réglementaires de ce document.

Article AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de cette zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et industriel
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sauf celles soumises à des conditions particulières définies dans l'article AU2
- Les carrières
- Les terrains de camping ou de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs

En zone AU incluse dans le périmètre du PPRi, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées en zone AU sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRi.

Article AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Dans le secteur AUa l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionné au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation.

En zone AU incluse dans le périmètre du PPRI, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU). La zone AU devra être urbanisée soit dans le cadre d'une opération d'ensemble sur la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction du schéma d'organisation.

Article AU3 : ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- Accessible aux handicapés physiques

Un seul accès sur la route départementale est autorisé pour l'ensemble de la zone.

Dans le secteur AUa les accès sont conditionnés au respect des préconisations de l'opération d'aménagement et de programmation.

Article AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le secteur AUa, sur chaque parcelle, 50% des eaux pluviales seront traitées dans le cadre de l'aménagement paysager.

4. Assainissement des eaux usées

Un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Article AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de superficie minimale dans le cas de la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif regroupé. Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif individuel, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec rejet des eaux épurées au fossé ou 1000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec utilisation du sol en place comme milieu récepteur.~~

Supprimé par la loi ALUR

Article AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au moins une partie de la construction devra être implantée de la limite d'emprise publique jusqu' à 12 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Le retrait ou recul maximal autorisé s'applique à une façade. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises. Dans tous les cas, la partie de la construction relative à l'entrée du garage devra être en retrait de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- Pour les annexes d'habitations (toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet),
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie ou aux conditions d'accessibilité (cf. article 4 des dispositions générales)
- Pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être réalisés en retrait de l'alignement ou à l'alignement.

Dans le secteur AUa, les constructions principales, situées côté nord-est doivent s'implanter à un retrait minimum de 10 mètres de la limite de propriété avec la RD 22 et à un retrait minimum de **8** mètres de la limite d'emprise de la voie de desserte interne.

Pour les constructions principales situées entre la voie de desserte et la zone agricole, le retrait minimum par rapport à la voie de desserte est fixé à **4** mètres.

Dans tous les cas :

- L'ensemble constitué des deux places de parking couvertes puis des garages doivent être implantés à l'alignement de la limite d'emprise de la voie de desserte interne et en limites séparatives mitoyennes.

Toutes les autres constructions secondaires (autres que garages) doivent s'implanter soit en retrait de la voie de desserte avec un minimum de **5m**.

Article AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

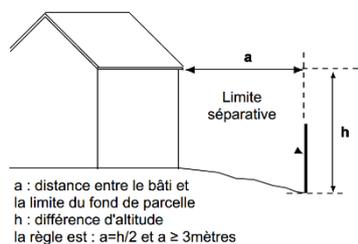
Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- L'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- L'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les annexes d'habitations qui, si elles ne sont pas implantées en limites séparatives, devront tout de même respecter un recul au moins égal à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur de la construction à venir,

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).



Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Dans le secteur AUa, les places de parking couvertes et les garages doivent être implantées en limites séparatives latérales. Néanmoins la construction d'annexes de ce type ne peut pas être contiguë d'une parcelle à l'autre. Pour la construction principale, la distance par rapport à la limite séparative doit être supérieure ou égale à la demi-hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas les constructions principales doivent être en retrait de 14 mètres minimum des limites séparatives postérieures (côté sud ouest)

Article AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Dans le secteur AUa, Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,30 par lot.

Article AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale, sur la limite séparative, des constructions, est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Article AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**1 – Généralités :**

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

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :**Toitures :**

- Les pentes de toit seront comprises entre 0 et 35%.
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de toitures végétalisées.
- Les chiens assis sont interdits

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Teintes :

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20 et 0.60 mètre. Elles auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

Dans les secteurs inclus dans le périmètre du PPRi, les conditions de réalisation des clôtures devront respecter les dispositions contenues dans ce document et ne pas excéder les hauteurs prescrites pour la zone AU.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.

Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que dans le secteur AUa :

- Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU.
- Le volume de la construction sera simple et de forme parallélépipédique. Il devra respecter les principes d'implantations figurant sur le plan d'aménagement du lotissement.
- Les toitures auront des pentes comprises entre 28 et 35% et seront constituées de tuiles canal à emboîtement mécanique dans les tons foncés, choisies dans la palette ci-annexée.
- La verticalité des baies vitrées ou ensemble verticaux de toute hauteur sont préconisées sur les façades sur voies. Concernant les lots 1 à 8 en R+1 la hauteur minimum de la baie vitrée sera de 5.50m. Pour les lots 9 à 15 en RDC la hauteur minimum à 2.40m. Elles seront doublées par des claustras. Les lignes de faitages seront parallèles à la voie centrale pour les constructions principales et perpendiculaires à la voie centrale pour les places de parkings couverts et les garages. Il ne pourra pas y avoir de faitages décalés sur une même construction.
- Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent. Leur teinte sera choisie dans la palette en annexe du présent règlement.
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abri de jardin, etc... Seront traités de la même façon que les constructions principales.

- Les clôtures seront implantées en retrait de 1,50m de la limite de la voie interne pour qu'une haie végétale y soit plantée composée de plusieurs essences conformément à la palette végétale ci-annexée.
Les autres clôtures devront être doublées d'une haie végétale composée de plusieurs essences conformément à la palette végétale ci-annexée.

Article AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de ~~SHON~~ Surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Dans le secteur AUa, 2 places de stationnement couvertes sont obligatoires par parcelle hors garage et 1 place de stationnement par lot dans l'espace commun.

Article AU13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 300m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

Dans le secteur AUa le traitement paysager est conditionné au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone AU.~~
Supprimé par la loi ALUR

~~REGLEMENT APPLICABLE À LA
ZONE AU₀~~

~~Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.~~

~~Définie à COS nul, cette zone ne pourra être ouverte que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.~~

Article AUo1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel:

- ~~• L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.~~
- ~~• Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~• Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.~~

~~Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.~~

Article AUo2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

~~L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU).~~

Article AUo3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article AUo4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

~~Assainissement : l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif regroupé, conforme à la réglementation en vigueur.~~

Article AUo5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUo6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les constructions autorisées pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.~~

Article AUo7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions autorisées pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.~~

~~**Article AUo8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**~~

~~Non réglementé~~

~~**Article AUo9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**~~

~~Non réglementé~~

~~**Article AUo10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**~~

~~Non réglementé~~

~~**Article AUo11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**~~

~~Non réglementé~~

~~**Article AUo12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**~~

~~Non réglementé~~

~~**Article AUo13 : ESPACES BOISES CLASSES — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS**~~

~~Non réglementé~~

~~**Article AUo14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**~~

~~Le COS est nul.~~

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte des zones Ah correspondant aux constructions diffuses en zone agricole sur lesquels les annexes et extensions des habitations existantes pourront être édifiées.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les préconisations réglementaires de ce document.

Article A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de la zone A est incluse dans le Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

En zone A, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole (y compris les habitations à hauteur de une par exploitation sous réserve de justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation), toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone A incluse dans le Périmètre du PPRi, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées en zone A sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRi.

En zone Ah, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- L'extension des habitations existantes dans la limite de 20% de la ~~SHON~~ Surface de plancher existante
- L'extension des bâtiments d'activités existants ainsi que la construction de nouveaux bâtiments d'activités
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- Le changement de destination des constructions existantes lorsque le caractère de la construction existante présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver
- La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

En zone Ah incluse dans le Périmètre du PPRi, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ah sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRi.

Article A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone A et Ah incluse dans le Périmètre du PPRi, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

Article A3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Une étude technique spécifique sera demandée pour définir le type d'assainissement non collectif.

Article A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

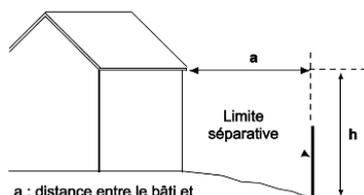
~~Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec rejet des eaux épurées au fossé ou 1000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec utilisation du sol en place comme milieu récepteur.~~

Supprimé par loi ALUR

Article A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Article A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a = h/2$ et $a = 3$ mètres

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 50 mètres de toute zone U, AU ou Ah à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

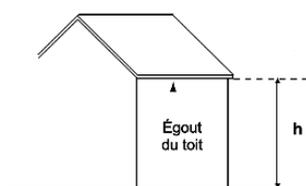
Article A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée
- cas général : $h = 7$ m
- constructions liées à l'activité agricole : $h = 10$ m

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activités agricole.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités :

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

2- Dispositions particulières :

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Ainsi, l'ensemble des tons vifs est interdit.

Démolition / reconstruction :

Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.

Annexes — Extensions — Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels ainsi que pour les abris de jardin qui pourront aussi être en aspect bois ou métal.

Clôtures :

En zone A, les clôtures seront composées de haies végétales

En zone Ah, les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1.60m. Elles pourront comporter un mur de soubassement dont la hauteur maximale ne dépassera pas 0.60m.

En zone Ah incluse dans le périmètre du PPRI, les clôtures devront respecter les dispositions contenues dans le PPRI et respecter le corps de règle de la zone Ah.

Article A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13 : ESPACES BOISES CLASSES — ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé~~

Supprimé par loi ALUR

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les préconisations réglementaires de ce document.

Article N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

En zone N, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Assainissement des eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Article N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

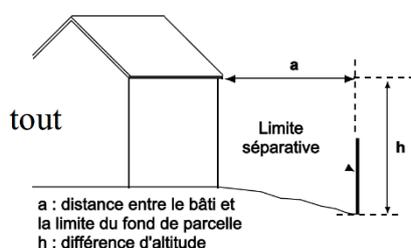
~~Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec rejet des eaux épurées au fossé ou 1000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec utilisation du sol en place comme milieu récepteur.~~

Supprimé par loi ALUR

Article N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Article N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



À moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être réalisée sur les limites séparatives ou en retrait.

Article N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article N9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1- Généralités :**

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

Article N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13 : ESPACES BOISES CLASSES — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS

À l'intérieur des espaces délimités comme espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumises à autorisation.

Article N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Non réglementé~~

Supprimé par loi ALUR

PALETTES DES TEINTES

Les teintes des menuiseries et des enduits de façades sont extraites des palettes des teintes, éditées par le Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne.

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS							LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES		PORTES D'ENTREE ET GARAGES						
<i>Gamme des ocres jaunes</i>	 1010 Y	 2005 Y10R	 2040 Y10R	 2050 Y10R*	 3010 Y10R	 3050 Y10R*	 6030 Y10R	 7020 Y10R	
<i>Gamme des verts jaunes</i>	 2020 G80Y	 2030 G80Y	 3020 G80Y	 3040 G80Y*	 4030 G90Y	 4040 G90Y	 6030 G90Y	 7020 G90Y	
<i>Gamme des verts</i>	 2010 G20Y	 2020 G20Y	 3020 G20Y	 3030 G20Y	 4020 G10Y	 4030 G10Y	 6020 G10Y	 7020 G10Y	
<i>Gamme des bleus</i>	 1010 R90B	 1020 R90B*	 2020 R90B	 2030 R90B*	 3020 R90B	 3030 R90B*	 5020 R90B	 6020 R90B	
<i>Gamme des rouges foncés</i>	 1502 R	 2502 R	 3560 Y90R*	 4050 Y90R	 4550 Y90R	 5040 Y90R	 6030 Y90R	 7020 Y90R	

PALETTE DES MATERIAUX



MIDI-TOULOUSAIN



Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent de Natural Color System (NCS, S.)

3 – EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PREAMBULE	3
LOCALISATION DE LA ZONE SOUMISE A UNE OAP DANS LA MODIFICATION DU PLU	5
OAP – SECTEUR 1AUA – LIEU-DIT « LA PAYROLIERE »	6
DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE	6
PRINCIPES D’AMENAGEMENT	7
SCHEMA D’AMENAGEMENT	8

PREAMBULE

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui *« comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal. »*

Les orientations concernent le territoire de projet dans lequel des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir. Les OAP du PLU se présentent sous forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Selon l'article L.151-7 du Code l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports. »

Les principes seront alors à affiner lors de l'étude de faisabilité et plus détaillés. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiche ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

LOCALISATION DE LA ZONE SOUMISE A UNE OAP DANS LA MODIFICATION DU PLU

La zone soumise à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Layrac-sur-Tarn se situe au sein de l'extension urbaine et a vocation à accueillir de l'habitat.

Elles concernent :

- OAP n°1 : Secteur AUa - lieudit « La Payrolière »,



Localisation des zones à urbaniser

Source : photoaérienne - geoportail

OAP – SECTEUR 1AUA – LIEU-DIT « LA PAYROLIERE »**DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE**

Le site offre une surface de 2,3 ha au total, destinée à une urbanisation consacrée à de l'habitat. Le lieu-dit « La Payrolière » se trouve au sud-est du centre-bourg en limite de secteur rural. Cet espace se trouve dans la zone urbaine au sein de l'extension urbaine du centre-bourg, secteur principalement caractérisé par de l'habitat pavillonnaire.

le site est en continuité, du côté sud-est de la zone UA, secteur aggloméré ancien à vocation d'habitat, de commerce, de service de la commune. Accessible depuis la D22 en direction de Mirepoix, le site est bordé au nord-est par la D22 puis un talus, au nord-ouest par une maison individuelle et un champ, au sud-est par la D22 puis deux maisons individuelles, au sud-ouest par des champs.

La surface du site est plane.

CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur AUa

SURFACE TOTALE DU SITE : 2,3 ha

NOMBRE DE LOTS : 16 lots (\pm 1)

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une seule opération d'aménagement d'ensemble.



Vue panoramique du site de l'OAP depuis la D22

Situé à proximité du centre-bourg, l'objectif de l'aménagement du site est de réaliser une urbanisation en continuité du centre-bourg. La proximité de zone à fort caractère rural implique une attention particulière à l'aménagement paysager en particulier sur les limites sud et est de l'aménagement en sortie de village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT : Le **réseau viaire** consiste à aménager une voie principale de desserte, voirie structurante à double sens dont l'accès entrant et sortant s'effectue depuis la D22 au sud-ouest du secteur d'aménagement. Cette voie sera bordée par des aménagements piétons ainsi que par des plantations d'alignement. Une voie secondaire pourra être aménagée dans un second temps dans le prolongement de la voie de desserte, au nord-ouest du secteur.

Un **cheminement piéton** sera créé au nord-ouest de secteur afin de connecter le nouveau quartier au centre-bourg.

Les **stationnements** respecteront les dispositions réglementaires du règlement écrit.

FORME URBAINE ET ESPACES VERTS :

Une **zone verte** sera aménagée en entrée sud-ouest du secteur d'aménagement afin d'assurer une transition paysagère avec l'environnement rural.

Pour chaque parcelle, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Deux arbres de haute tige par parcelle devront être plantés et sélectionnés parmi les essences locales.

Un **espace public** sera aménagé au nord-ouest du secteur d'aménagement. Il devra être planté afin d'assurer sa vocation de détente, repos et jeu.

L'**aspect extérieur** des bâtiments respectera les dispositions réglementaires du règlement écrit.

En raison de l'enjeu paysager particulièrement sensible sur ce secteur de transition vers les zones rurales, **les clôtures** feront l'objet d'un traitement paysager particulier et respecteront les dispositions réglementaires du règlement écrit.

Rajout d'une haie champêtre en limite agricole + rajout la liaison piétonne + zone verte au sud-est et non au sud-ouest. Rajouter le gabarit des voies à minima

MIXITÉ SOCIAL ET FONCTIONNELLE : Le site accueillera 16 lots (± 1)

RÉSEAUX DIVERS : Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement individuel,
- Adduction d'Eau Potable : Le réseau d'eau potable est en capacité suffisante
- Eaux Pluviales : Au moins 50% des eaux pluviales seront traitées dans le cadre de l'aménagement paysager.
- Electricité : Le réseau permet l'alimentation du projet

- Défense incendie : Une borne incendie est située en limite de parcelle avec un débit de 204 m³/h à 5,9 bars.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

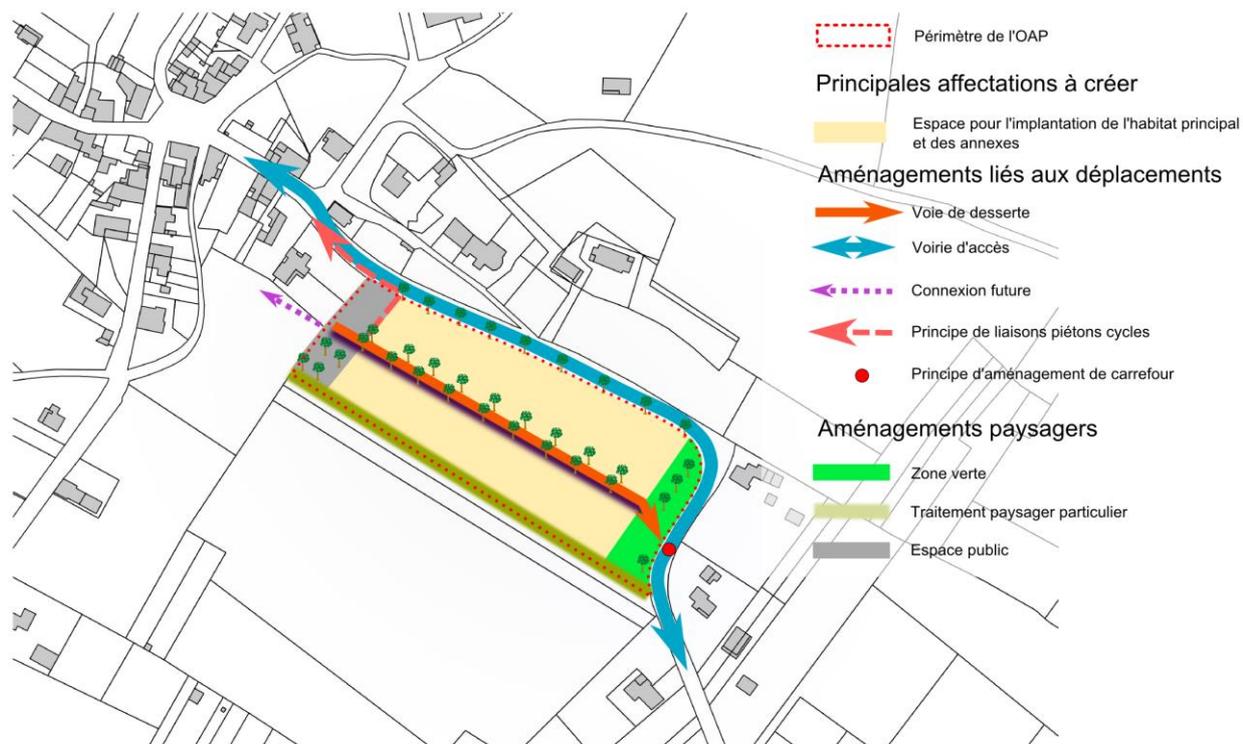
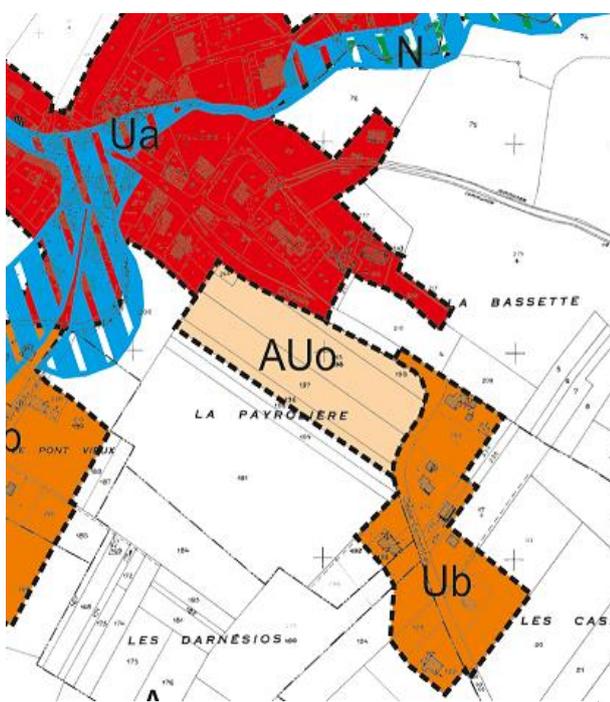
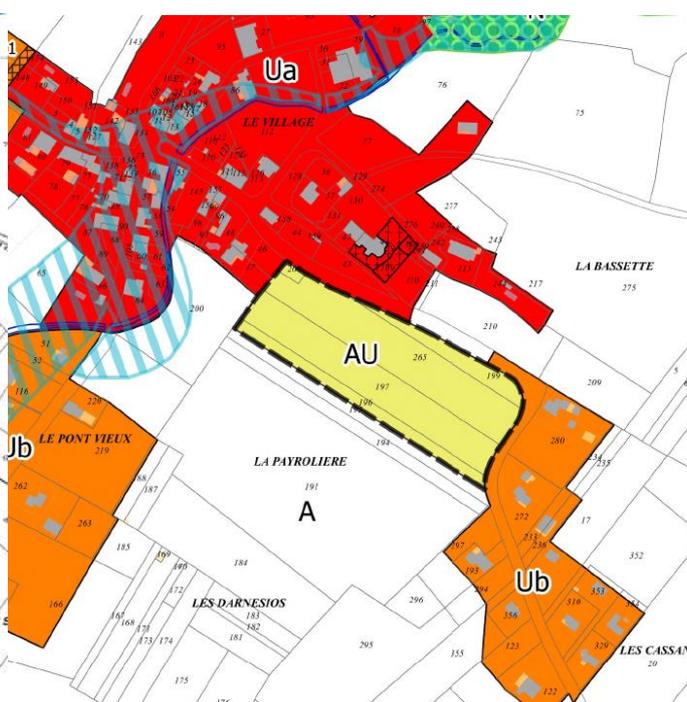


Schéma des enjeux du développement de l'armature urbaine autour du secteur AUa

4 – EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique avant modification