

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Département de la Haute-Garonne  
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

## Commune d'Auzeville-Tolosane

5.

### Règlement écrit



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 09/07/2024 approuvant la modification n°1 du PLU



Révision générale approuvée le 12 juillet 2022

Modification n°1 approuvée le 9 juillet 2024

Elaboré avec l'appui technique du  
Service Urbanisme et  
Développement du Territoire du  
SICOVAL



Mairie d'Auzeville-Tolosane  
8, Allée de la Durante  
31325 Auzeville-Tolosane

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION .....	2
ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	2
ARTICLE 3 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D’INTERET COLLECTIF.....	3
ARTICLE 4 – INSTALLATIONS DIVERSES.....	4
ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE .....	4
ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES.....	4
ARTICLE 7 – CLOTURES .....	4
ARTICLE 8 – DEMOLITIONS.....	4
ARTICLE 9 – BRUITS.....	4
ARTICLE 10 – REGLES SPECIFIQUES SUR LE STATIONNEMENT.....	5
ARTICLE 11 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ET INTERET DES LIEUX.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	18
ZONE UA .....	18
ZONE UB.....	27
ZONE UC.....	37
ZONE UE.....	45
ZONE AU .....	53
ZONE AUe.....	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	70
ZONE AU0 .....	70
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	72
ZONE A .....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	79
ZONE N .....	79
LEXIQUE.....	86
ANNEXES.....	93

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan de zonage dit « règlement graphique ».

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Auzeville-Tolosane dans le respect de la délimitation graphique des zones prévues à l'article L151-9 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en :

- Zones urbaines,
- Zones à urbaniser,
- Zones agricoles,
- Zones naturelles.

Il comporte également :

- Des espaces boisés classés sur lesquels il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- Des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages et opérations publics,
- Des zones soumises à des risques d'inondabilité (PPRI),
- Des zones soumises à des nuisances sonores.

1 - Les Zones Urbaines sont :

- La zone UA : Zone urbanisée correspondant au centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants comme l'intégration de constructions neuves, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.

- La zone UB : Zone urbaine périphérique au centre ancien.

Cette zone s'organise en sous-secteurs :

- **UBa** correspondant au secteur périphérique au centre ancien caractérisé par un tissu bâti implanté dans un environnement paysagé qu'il est souhaitable de préserver pour l'image qu'il véhicule depuis les points hauts et belvédères.
- **UBb** correspond au tissu bâti du quartier du Pont de bois et secteurs dominés par de l'habitat collectif et de l'habitat groupé.
- **UBcom** correspond aux secteurs à vocation mixte (habitat, bureaux et commerces), situés le long de la RD813 et du TCSP où des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente seront autorisés.

- La zone UC : Zone correspondant au hameau de Goutil
- La zone UE : Zone correspondant aux secteurs d'activités économiques de l'agrobiopôle.

2 - Les Zones à urbaniser sont:

- La zone AU : Zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les Orientation d'Aménagement et de programmation » du présent dossier de PLU.  
Cette zone comprend un sous-secteur **AUe** dédié à l'extension du parc d'activités du Pont de bois et destiné essentiellement à l'accueil d'activités économiques.
- La zone AUO : Zone à urbaniser, où l'urbanisation est fermée temporairement puisque les réseaux publics ne présentent pas la capacité suffisante pour accueillir une urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

3 - Les Zones agricoles sont :

- La zone A : Zone naturelle agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Cette zone comprend un sous-secteur
  - o Ap pour identifier une vigne que la commune souhaite maintenir et protéger.

4 - Les Zones naturelles sont :

- La zone N : Zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.  
Cette zone comprend 2 sous-secteurs :
  - o Un sous-secteur NL pour identifier les pôles d'activités de sports et de loisirs
  - o Un sous-secteur Nc pour identifier la zone d'accueil des bateaux logements qui stationnent sur le canal du midi.

### ARTICLE 3 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

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

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

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

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

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Les constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés et pourront ne pas respecter le corps des règles des zones.

#### **ARTICLE 4 – INSTALLATIONS DIVERSES**

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres... seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement d'un service d'intérêt collectif. Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

#### **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

En zone inondable, la reconstruction des bâtiments ne sera autorisée que dans la mesure où ils respectent les règles définies dans la doctrine régionale de prise en compte des risques d'inondation.

#### **ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

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

#### **ARTICLE 7 – CLOTURES**

Par délibération en date du 20 novembre 2007, le conseil municipal a soumis sur l'ensemble de son territoire, l'édification de clôtures à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 8 – DEMOLITIONS**

Par délibération en date du 20 novembre 2007, le conseil municipal a institué sur l'ensemble de son territoire, l'obligation de solliciter un permis de démolir préalable avant tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-27 du Code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 9 – BRUITS**

Les constructions, extensions et annexes situées dans la zone de bruit identifiée au règlement graphique par arrêté préfectoral du 20 décembre 2020, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la

réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 10 – REGLES SPECIFIQUES SUR LE STATIONNEMENT**

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

#### **ARTICLE 11 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ET INTERET DES LIEUX**

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations des constructions.

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

Exploitation agricole et forestière	
<b>Exploitation agricole</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
<b>Exploitation forestière</b>	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. -> incluant les maisons forestières et les scieries.
Habitation	
<b>Logement</b>	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » Elle recouvre les maisons individuelles et les immeubles collectifs -> constructions destinées aux logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.
<b>Hébergement</b>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. -> construction à vocation sociale ou commerciale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Sont également concernés les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activité de service	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. -> constructions recouvrant tous les commerces de détail (épiceries, les supermarchés, hypermarchés), points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Inclus également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuteries, poissonneries) et l'artisanat avec une activité de vente de services associée (cordonnerie, salon de coiffure...).
<b>Restauration</b>	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
<b>Commerce de gros</b>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle

<p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></p>	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. -&gt; constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), et toutes activités permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Sont également compris les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules de matériel, les « showrooms, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées les spa...</p>
<p><b>Hôtels</b></p>	<p>Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. -&gt; concerne tous les hôtels et constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.</p>
<p><b>Autres hébergements touristiques</b></p>	<p>Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. -&gt; les constructions à vocation touristique tel que les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.</p>
<p><b>Cinéma</b></p>	<p>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale. -&gt; construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p>	
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p>	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. -&gt; constructions destinées aux porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Cette destination s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, et les maisons de services publics.</p>

<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p>	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...Sont également concernées les constructions permettant la production d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</p>
<p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b></p>	<p>Constructions des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>-&gt; constructions destinées à l'ensemble des établissements d'enseignement (primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées et publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous équipés.</p>
<p><b>Salle d'art et de spectacles</b></p>	<p>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux activités créatives artistiques et de spectacle, telles que les salles de concert, les théâtres, les opéras, musées... (sans préjuger du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)</p>
<p><b>Équipements sportifs</b></p>	<p>Construction des équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.</p>
<p><b>Lieux de culte</b></p>	<p>Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>
<p><b>Autres équipements recevant du public</b></p>	<p>Construction des équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux autres équipements d'intérêt collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage...</p>
<p><b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b></p>	

<b>Industrie</b>	<p>Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...); le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformations ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
<b>Entrepôts</b>	<p>Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p> <p>-&gt; constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, incluant également les locaux de logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p>
<b>Bureau</b>	<p>Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p>
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	<p>Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p>-&gt; constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith...</p>
<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	<p>Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>

Eléments de définition des destinations et sous-destination	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
<b>Exploitation agricole</b>	<p>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production</p>
<b>Exploitation forestière</b>	<p>Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p> <p>-&gt; incluant les maisons forestières et les scieries.</p>
<b>Habitation</b>	

<p><b>Logement</b></p>	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » Elle recouvre les maisons individuelles et les immeubles collectifs -&gt; constructions destinées aux logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.</p>
<p><b>Hébergement</b></p>	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. -&gt; construction à vocation sociale ou commerciale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Sont également concernés les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.</p>
<p><b>Commerce et activité de service</b></p>	
<p><b>Artisanat et commerce de détail</b></p>	<p>Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. -&gt; constructions recouvrant tous les commerces de détail (épiceries, les supermarchés, hypermarchés), points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Inclus également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuteries, poissonneries) et l'artisanat avec une activité de vente de services associée (cordonnerie, salon de coiffure...).</p>
<p><b>Restauration</b></p>	<p>Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p>
<p><b>Commerce de gros</b></p>	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>
<p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></p>	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. -&gt; constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), et toutes activités permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Sont également compris les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules de matériel, les « showrooms, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées les spa...</p>
<p><b>Hôtels</b></p>	<p>Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. -&gt; concerne tous les hôtels et constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.</p>

<p><b>Autres hébergements touristiques</b></p>	<p>Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. -&gt; les constructions à vocation touristique tel que les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.</p>
<p><b>Cinéma</b></p>	<p>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale. -&gt; construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p>	
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p>	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. -&gt; constructions destinées aux porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Cette destination s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, et les maisons de services publics.</p>
<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p>	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. -&gt; constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Sont également concernées les constructions permettant la production d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</p>
<p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b></p>	<p>Constructions des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. -&gt; constructions destinées à l'ensemble des établissements d'enseignement (primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées et publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous équipés.</p>

<b>Salle d'art et de spectacles</b>	<p>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux activités créatives artistiques et de spectacle, telles que les salles de concert, les théâtres, les opéras, musées... (sans préjuger du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)</p>
<b>Équipements sportifs</b>	<p>Construction des équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.</p>
<b>Lieux de culte</b>	<p>Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>
<b>Autres équipements recevant du public</b>	<p>Construction des équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux autres équipements d'intérêt collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage...</p>
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
<b>Industrie</b>	<p>Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...); le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformations ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
<b>Entrepôts</b>	<p>Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p> <p>-&gt; constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, incluant également les locaux de logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p>
<b>Bureau</b>	<p>Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p>

<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. -> constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith...
<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Exploitation agricole et forestière	
<b>Exploitation agricole</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
<b>Exploitation forestière</b>	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. -> incluant les maisons forestières et les scieries.
Habitation	
<b>Logement</b>	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » Elle recouvre les maisons individuelles et les immeubles collectifs -> constructions destinées aux logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.
<b>Hébergement</b>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. -> construction à vocation sociale ou commerciale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Sont également concernés les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activité de service	

<p><b>Artisanat et commerce de détail</b></p>	<p>Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. -&gt; constructions recouvrant tous les commerces de détail (épiceries, les supermarchés, hypermarchés), points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Inclus également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuteries, poissonneries) et l'artisanat avec une activité de vente de services associée (cordonnerie, salon de coiffure...).</p>
<p><b>Restauration</b></p>	<p>Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p>
<p><b>Commerce de gros</b></p>	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>
<p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></p>	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. -&gt; constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), et toutes activités permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Sont également compris les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules de matériel, les « showrooms, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées les spa...</p>
<p><b>Hôtels</b></p>	<p>Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. -&gt; concerne tous les hôtels et constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.</p>
<p><b>Autres hébergements touristiques</b></p>	<p>Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. -&gt; les constructions à vocation touristique tel que les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.</p>
<p><b>Cinéma</b></p>	<p>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale. -&gt; construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p>	

<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p>	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Cette destination s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, et les maisons de services publics.</p>
<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p>	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Sont également concernées les constructions permettant la production d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</p>
<p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b></p>	<p>Constructions des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>-&gt; constructions destinées à l'ensemble des établissements d'enseignement (primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées et publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous équipés.</p>
<p><b>Salle d'art et de spectacles</b></p>	<p>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux activités créatives artistiques et de spectacle, telles que les salles de concert, les théâtres, les opéras, musées... (sans préjuger du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)</p>
<p><b>Équipements sportifs</b></p>	<p>Construction des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.</p>
<p><b>Lieux de culte</b></p>	<p>Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>

<p><b>Autres équipements recevant du public</b></p>	<p>Construction des équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux autres équipements d'intérêt collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage...</p>
<p><b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b></p>	
<p><b>Industrie</b></p>	<p>Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>-&gt; constructions destinées aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...); le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformations ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
<p><b>Entrepôts</b></p>	<p>Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p> <p>-&gt; constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, incluant également les locaux de logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p>
<p><b>Bureau</b></p>	<p>Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p>
<p><b>Centre de congrès et d'exposition</b></p>	<p>Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p>-&gt; constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith...</p>
<p><b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b></p>	<p>Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONE UA

#### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- Les constructions d'intérêt public et collectifs ne sont pas soumises au corps des règles

---

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

---

#### **ARTICLE UA 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

##### **1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :**

- Les habitations,
- Les commerces et activités de service,
- Les activités du secteur secondaire ou tertiaire,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les commerces et cellules commerciales indépendants, non communicants les uns avec les autres sont limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente maximum.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques sécheresse (PPRs).
- Toute construction devra s'inscrire dans la réglementation énergétique en vigueur, il sera demandé une attestation par un professionnel du respect de la réglementation énergétique en vigueur. Le pétitionnaire devra également démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre. Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas pour les constructions annexes à usage technique de type abri de jardin, local 2 roues et autres.

##### **3 - Sont interdits :**

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage, sauf si l'activité existait avant 2017,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les roulottes et mobil homes,

- Les carrières et dépôts,
- Les installations et travaux divers de type :
  - o Parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
  - o Les garages collectifs de caravanes et dérivés
  - o Les discothèques et autres établissements assimilés.
- Le changement de destination des commerces pour une destination de logement.

## ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de 10 logements.

Les programmes de logements devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Généralités : Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

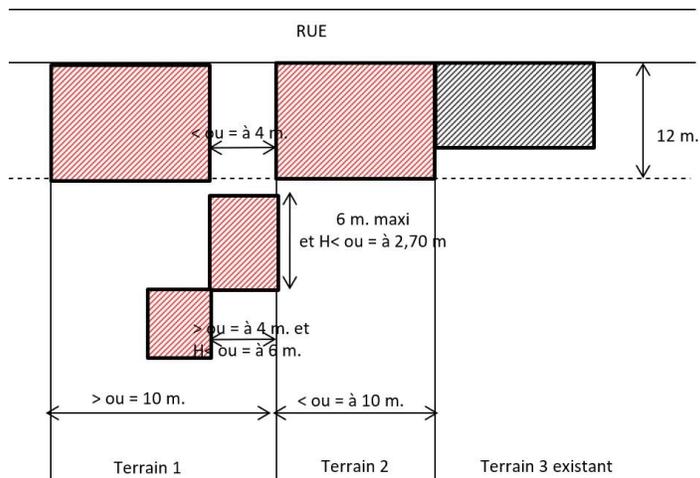
Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

## ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Il n'est pas prescrit d'emprise au sol maximum. Celle-ci dépend des règles de prospect suivantes :

- Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront alignées avec la construction riveraine la plus proche existante, ou :
  - o pour tous les niveaux à l'alignement de l'emprise publique, d'une limite latérale à l'autre, sur les premiers 12 mètres de profondeur comptés depuis l'emprise publique ou privée des voies ouvertes à la circulation publique. Une implantation sur une seule des limites latérales sera autorisée lorsque la parcelle présente une façade sur l'espace public supérieure à 10 mètres, sur l'autre limite le recul sera porté à 4 mètres minimum. Cependant, les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisées avec le même recul que la construction existante.
- Au-delà de la bande de 12 mètres de profondeur comptée à partir de l'emprise publique des voies ou privée des voies ouvertes à la circulation publique (notifiée ci-dessus), si la construction présente une hauteur supérieure à 2,70 mètres sur sablière et un linéaire supérieur à 6 mètres sur ladite limite, elle devra être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.



Pour les cabanons, abris de jardins :

- Un recul minimum de 4 mètres des limites avec l'espace public
- A l'alignement des limites séparatives dans la limite de 8 mètres linéaires sur ladite limite

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformation ou lignes électriques,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre,
- Les piscines non couvertes où le bord du bassin pourra s'implanter avec un recul minimum de
  - o 2 mètres des limites séparatives pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>
  - o 3 mètres des limites séparatives pour les terrains compris entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>
  - o 4 mètres des limites séparatives pour les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>,
  - o 4 minimum des limites de l'espace public.
- Les dispositifs de protection solaire passifs,
- Les isolations par l'extérieur ou les dispositions de production d'énergie solaire, dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

## 2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière, à partir du terrain naturel avant travaux. Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder 6 mètres.

Cette hauteur s'appliquera sur une bande de 12 mètres de profondeur comptée depuis l'emprise publique. Toutefois, au-delà de ces bandes, lorsque la construction sera implantée en limite séparative, sa hauteur sera abaissée et ne pourra pas dépasser 2,70 mètres, sinon, elle devra s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres compté depuis la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées,...
- la surélévation de toitures dans la limite de 0,6 mètre, dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique.
- aux cabanons et abris de jardins : leur hauteur sera limitée à 3 mètres au point le plus haut

## ARTICLE UA 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### 1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats, (pente inférieure ou égale à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel, non liés à la construction sont interdits. Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de stationnement et de leur rampe d'accès. Les mouvements de terres liés à la construction sont possibles sur un périmètre maximum de 4 mètres compté depuis la construction, sauf dans le cas de rampes d'accès et de desserte viaire.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 2 mètres des limites séparatives sont interdits.

Les enrochements et autres soutènements sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquates pour éviter les surchauffes en été.

### 2 -Principe général de construction :

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

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

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols

- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Les façades :

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

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. La référence sera la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire.

Les bardages sont autorisés pour de petites surfaces : 10% de la surface de la façade maximum. Les bardages autres que le bois naturel, l'acier Corten et le zinc sont interdits.

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates sont autorisées pour de petites surfaces :

- 30 m<sup>2</sup> maximum (existant et à créer).
- Les abris de jardins de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les vérandas

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie ou la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction. Dans le cas d'une implantation en toiture, leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides, non réfléchissants et encastrés à la couverture.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

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

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,60 mètre afin d'avoir une continuité sur rue. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie arbustive. De part et d'autre des portails, les piliers de support de portail pourront avoir une hauteur supérieure dans la limite de 2,30 m.

Les clôtures grillagées et grilles seront de couleur sombre et seront obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'essences variées.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive.  
Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique sont interdites.

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures grillagées seront de couleurs sombres.

Les clôtures maçonnées sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre.

Elles devront permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures de type palissade, panneaux et canisses sont interdites.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive.  
Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

## **ARTICLE UA 5 – TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les surfaces des aires de stationnement auront un traitement perméable.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran.
- 20% minimum de la parcelle doit être réservé à des plantations en pleine terre.

## **ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT**

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivants :

- changement de destination ou d'affectation,
- aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o 2 places minimum pour les maisons individuelles
  - o 1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les programmes collectifs.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les restaurants : 2 places minimum pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail et 2 places visiteurs.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre, sauf dérogation prévue par la loi.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...) de plus de 3 lots, du stationnement supplémentaire pourra être demandé sur les espaces communs à raison d'une place par lot ou subdivision foncière.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans tout projet, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé conformément. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (passage privé – servitude).

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres.

La largeur minimale des voies cyclables sera de 1,5 mètre pour les voies unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

Les voies en impasse devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Ces règles ne s'appliquent pas pour des voies nouvelles desservant moins de 4 lots.

D'autres caractéristiques des voies peuvent être substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

## ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

#### 1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

#### 1.2 - Assainissement :

##### 1.2.1. Eaux usées :

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

##### 1.2.2. Eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du règlement hydraulique du gestionnaire, reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Les aménagements devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique).

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliqué une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

#### 1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.  
Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

#### 1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

## ZONE UB

### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- Les constructions d'intérêt public et collectifs ne sont pas soumises au corps des règles

---

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

---

#### **ARTICLE UB 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

##### **1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :**

###### Dans le secteur UBa et UBb :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les commerces de 300 m<sup>2</sup> maximum de surface de vente et activités de service
- Les bureaux

###### Dans le secteur UBcom :

- Les habitations
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente conformément au SCOT-GAT et activités de service (se reporter au rapport de présentation : Incidence sur le développement économique)
  - Les bureaux
  - Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

##### **2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :**

###### Dans tous les secteurs :

- Les constructions à destination d'habitat devront disposer d'un cellier/logement.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques sécheresse (PPRs).

- Toute construction devra s'inscrire dans la réglementation énergétique en vigueur, il sera demandé une attestation par un professionnel du respect de la réglementation énergétique en vigueur. Le pétitionnaire devra également démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre. Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas pour les constructions annexes à usage technique de type abri de jardin, local 2 roues et autres.
- Dans les zones non aedificandi situées sous les lignes à haute tension sont interdites toute nouvelle construction à destination de logements, de commerce et d'activités économique. Sont autorisés les aires de stationnement, les aires de jeu, le mobilier de jardin et les abris de jardin ainsi que les infrastructures techniques (réseaux, voirie, bassin de rétention...). Pour les constructions existantes, ne seront autorisés que les extensions et les piscines.

Sont interdits dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulotte et mobil homes,
- Les carrières
- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés
- Le changement de destination des commerces et autres activités économiques pour une destination de logement.

## ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de 10 logements.

Les programmes de logements devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

## ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 40% dans tous les secteurs et sous-secteurs

Nota : les piscines non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol. Les terrasses surélevées de plus de 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel constituent de l'emprise au sol.

Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées :

Dans les secteurs UBa :

- Pour les terrains d'emprises foncières inférieures à 700 m<sup>2</sup>, avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf vis-à-vis de la RD813 où le recul sera porté à 12 mètres minimum compté à partir de l'emprise publique, et un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Pour les terrains d'emprises foncières supérieures à 700 m<sup>2</sup>, avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf vis-à-vis de la RD813 où le recul sera porté à 12 mètres minimum compté à partir de l'emprise publique, et un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas une implantation en limite séparative sera possible dans la limite de 8 mètres linéaires sur ladite limite.

Dans les secteurs UBb et UBcom :

- Avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf vis-à-vis de la RD813 où le recul sera porté à 12 mètres minimum compté à partir de l'emprise publique.
- avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas une implantation en limite séparative sera possible sur une seule des limites séparatives et dans la limite de 8 mètres linéaires sur ladite limite.

Dans tous les secteurs :

Pour les cabanons, abris de jardins :

- Un recul minimum de 4 mètres des limites avec l'espace public
- A l'alignement des limites séparatives dans la limite de 8 mètres linéaires sur ladite limite

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les postes de transformation ou lignes électriques,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les locaux poubelles pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre,
- les piscines non couvertes où le bord du bassin pourra s'implanter avec un recul minimum de
  - o 2 mètres des limites séparatives pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>
  - o 3 mètres des limites séparatives pour les terrains compris entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>
  - o 4 mètres des limites séparatives pour les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>,
  - o 4 minimum des limites de l'espace public
- les dispositifs de protection solaire passifs,
- les isolations par l'extérieur ou les dispositions de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

## **2 – Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder :

- En zone UBa : 6 mètres. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne pourra pas dépasser 3,00 mètres.
- En zone UBb et zone UBcom : 9 mètres.

La surélévation de toitures existantes dans la limite de 0,6 mètre dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique et les dérogations permises par la loi seront autorisées sous réserve d'être justifiées par les contraintes techniques de construction et certifiées par un organisme accrédité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes relais mobile,...
- les cabanons et abris de jardins : leur hauteur sera limitée à 3 mètres au point le plus haut

## **ARTICLE UB 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### **1 - Adaptation au terrain :**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits. Les déblais liés à la construction, supérieurs à 1,50 mètre ne seront autorisés que pour des parkings et garages à condition qu'ils soient enterrés (sauf au niveau des rampes d'accès). Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de parkings et de garages et de leurs rampes d'accès. D'autres adaptations dans la limite d'1 mètre supplémentaire peuvent être autorisées sous réserve de garantir une bonne intégration au terrain naturel avant travaux.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 2 mètres des limites séparatives sont interdits, s'ils génèrent des retenues de terres.

Les enrochements et autres soutènements de plus d'1,50 mètre de hauteur d'un seul tenant sont interdits.

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquates pour éviter les surchauffes en été.

## 2 -Principe général de construction :

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

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

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

### - Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. La référence sera la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Leur couleur devra s'harmoniser avec les constructions anciennes. Les bardages métalliques autres que l'acier Corten, le zinc et la cassette sont interdits

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

Les volets coulissants sont interdits.

### - Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates sont autorisées.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et de limiter la consommation d'énergie (toitures végétalisées par exemple), elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie et la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation et pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront être intégrées à la construction.

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 afin d'avoir une continuité sur rue. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie arbustive. De part et d'autre des portails, les piliers de support de portail pourront avoir une hauteur supérieure dans la limite de 2,30 mètres.
- D'un grillage ou d'une grille de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé obligatoirement d'une haie arbustive d'essences variées.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive.

Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits :

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique.

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures grillagées seront de couleurs sombres.

Les clôtures maçonnées sont limitées à une longueur cumulée de 6 mètres si la hauteur est supérieure à 1,80 m.

Elles devront permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique sont interdites.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive.

Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

## **ARTICLE UB 5 – TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement (1 m<sup>2</sup> pour 2 places).

- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran.
- Sur chaque unité foncière privative,
  - Pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 700 m<sup>2</sup>, 40% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.
  - Pour les autres terrains, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doivent compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10%, des obligations définies ci-dessous.
- Dans un permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de la surface, à de espaces verts de pleine terre plantés et engazonnés.
- Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé est à maintenir au droit des Espaces Boisés Classés (EBC) sur une largeur d'au moins 8 mètres.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux en annexe).

## ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation
  - o Pour les programme de maisons individuelles : 1 place minimum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
  - o Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
  - o Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
  - o Pour les opérations d'aménagement, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur les parties communes de l'opération.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services : Le stationnement doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié dans la notice explicative de la demande d'autorisation, avec un minimum de 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place minimum pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail et 2 places visiteurs.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Le nombre de places de stationnement requis peut être réduit de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 300 mètres d'un arrêt de TCSP ou axe bus.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction.

#### Stationnement pour deux roues :

- Un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE UB 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres. Cependant, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'urbanisation à desservir.

Les voies en impasse : Il pourra être demandé, dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

#### 3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,5 mètre.

### ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

##### 1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

##### 1.2 - Assainissement :

###### 1.2.1. Eaux usées :

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

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

### 1.2.2. Eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du règlement hydraulique du gestionnaire, reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Les aménagements devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique).

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliqué une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

### 13 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

### 1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

## ZONE UC

### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- Le secteur UC est traversé par une servitude liée à un réseau de transport d'électricité (Rte). Toute nouvelle construction ou travaux à proximité immédiate de la ligne électrique devra faire l'objet d'un accord préalable du concessionnaire.
- Les constructions d'intérêt public et collectifs ne sont pas soumises au corps des règles

---

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

---

#### **ARTICLE UC 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

##### **1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :**

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les activités de services
- Les bureaux

##### **2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :**

- Les constructions à destination d'habitat devront disposer d'un cellier/logement.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS.
- Toute construction devra s'inscrire dans la réglementation énergétique en vigueur, il sera demandé une attestation par un professionnel du respect de la réglementation énergétique en vigueur. Le pétitionnaire devra également démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre. Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas pour les constructions annexes à usage technique de type abri de jardin, local 2 roues et autres.
- Dans les zones non aedificandi situées sous les lignes à haute tension sont interdites toute nouvelle construction à destination de logements, de commerce et d'activités économique. Sont autorisés les aires de stationnement, les aires de jeu, le mobilier de jardin et les abris de jardin. Pour les constructions existantes, ne seront autorisés que les extensions et les piscines.

##### Sont interdits sur l'ensemble du secteur :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobil homes,
- Les carrières

- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés.

## ARTICLE UC 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

---

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

#### Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

## ARTICLE UC 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 20%

Nota : les piscines non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol. Les terrasses surélevées de plus de 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel constituent de l'emprise au sol.

Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées :

- avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'emprise publique ou privée des voies ouvertes à la circulation publique.
- avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les cabanons, abris de jardins :

- Un recul minimum de 4 mètres des limites avec l'espace public
- A l'alignement des limites séparatives dans la limite de 8 mètres linéaires sur ladite limite

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformation ou lignes électriques,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre,
- Les piscines non couvertes où le bord du bassin pourra s'implanter avec un recul minimum de
  - o 2 mètres des limites séparatives pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>
  - o 3 mètres des limites séparatives pour les terrains compris entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>
  - o 4 mètres des limites séparatives pour les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>,
  - o 4 minimum des limites de l'espace public

## **2 – Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne pourra dépasser 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes,...
- la surélévation de toitures existantes dans la limite de 0,6 mètre dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique et les dérogations permises par la loi seront autorisées sous réserve d'être justifiées par les contraintes techniques de construction et certifiées par un organisme accrédité.
- Aux cabanons et abris de jardins : leur hauteur sera limitée à 3 mètres au point le plus haut

## **ARTICLE UC 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### **1 - Adaptation au terrain :**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits. Les déblais liés à la construction, supérieurs à 1,50 mètre ne seront autorisés que pour des parkings et garages à condition qu'ils soient enterrés (sauf au niveau des rampes d'accès). Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de parkings et de garages et de leurs rampes d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 4 mètres des limites séparatives sont interdits.

Les enrochements et autres soutènements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement d'un seul tenant sont limités à 1,50 m. de hauteur.

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquates pour éviter les surchauffes en été.

## 2 -Principe général de construction :

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

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

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

### - Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. La référence sera la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Leur couleur devra s'harmoniser avec les constructions anciennes. Les bardages métalliques autres que l'acier Corten, le zinc et la cassette sont interdits

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

Les volets coulissants sont interdits.

### - Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates sont autorisées.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et de limiter la consommation d'énergie (toitures végétalisées par exemple), elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

### - Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie et la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un grillage de couleur sombre, doublé d'une haie arbustive d'essences variées. De part et d'autre des portails, les piliers de support de portail pourront avoir une hauteur supérieure dans la limite de 2,30 mètres. Les murs maçonnés support de portail auront une longueur maximale de 3 mètres de part et d'autre du portail et une hauteur de 2 mètres.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive. Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastiques sont interdites.

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel avant travaux.

Elles seront constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé d'une haie arbustive d'essences variées. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures maçonnées sont interdites ainsi que les doublements de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive.

Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

## **ARTICLE UC 5 – TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement (1 m<sup>2</sup> pour 2 places).
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran.
- Sur chaque unité foncière, même après division foncière, 70% au moins de la surface du terrain doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.
- Dans un permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% dans la limite des obligations définies ci-dessus.

- Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessous.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de la surface à des espaces verts de pleine terre plantés et engazonnés.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux e, annexe).

## ARTICLE UC 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation
  - o pour les programmes de maisons individuelles : 1 place minimum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements.
  - o Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
  - o Pour les opérations d'aménagement, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur les parties communes de l'opération.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services : Le stationnement doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié dans la notice explicative de la demande d'autorisation, avec un minimum de 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les restaurants : 1 place minimum pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction.

Stationnement pour deux roues :

- Dans tout projet, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE UC 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres. Cependant, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'urbanisation à desservir.

Les voies en impasse : Il pourra être demandé, dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,5 mètre.

### ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

1.2 - Assainissement :

#### 1.2.1. Eaux usées :

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

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

#### 1.2.2. Eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du règlement hydraulique du gestionnaire, reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Les aménagements devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique).

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliqué une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

#### 1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

#### 1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

## ZONE UE

### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- Les constructions d'intérêt public et collectifs ne sont pas soumises au corps des règles

---

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

---

#### **ARTICLE UE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

##### **1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les commerces et ensembles commerciaux de tout type ainsi que ceux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente conformément au SCOT et activités de service.
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.
- Les habitations
- Les bureaux.
- Les constructions liées à l'exploitation agricole.

##### **2 - Certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable pour l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - o Que le logement soit destiné à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité de l'établissement, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du programme immobilier de l'activité économique.
  - o Qu'il s'agisse d'hébergement étudiant ou résidence hôtelière.
  - o Que le logement soit à plus de 100 mètres de la station d'épuration.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.
- Toute construction devra s'inscrire dans la réglementation énergétique en vigueur, il sera demandé une attestation par un professionnel du respect de la réglementation énergétique en vigueur. Le pétitionnaire devra également démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre. Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas pour les constructions annexes à usage technique de type abri de jardin, local 2 roues et autres.

##### Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulotte et mobil homes,
- Les carrières
- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés.

- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés.

## ARTICLE UE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

---

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

#### Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

## ARTICLE UE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **1 – Implantation des constructions :**

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 60%.

Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées :

- Avec un recul minimum de :
  - o 35 mètres par rapport à l'axe de la RD813
  - o 25 mètres de l'axe de la RD957c
  - o 10 mètres de l'axe du chemin du Canal
- Avec un recul de 5 mètres par rapport aux autres voies publiques. Ce recul pourra être porté à 3 mètres pour des installations et constructions d'emprise au sol inférieure à 60 m<sup>2</sup> nécessaires à la sécurité et au gardiennage des activités.
- Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- Avec un recul de 100 mètres minimum de la station d'épuration pour des constructions à destination d'habitat ou d'hébergement.
- Avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives, sauf dans le cas de surélévation où le recul pourra être identique à celui du bâtiment existant.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre.

### 2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder 9 mètres, sauf le long du Chemin du canal où elle sera portée à 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, ...

## ARTICLE UE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### 1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits. Les déblais liés à la construction, supérieurs à 1,50 mètre ne seront autorisés que pour des parking et garages à condition qu'ils soient enterrés (sauf au niveau des rampes d'accès). Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de parking et de garages et de leurs rampes d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, sauf dans le cas où l'emprise définie abrite du stationnement couvert.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 2 mètres des limites séparatives sont interdits.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquates pour éviter les surchauffes en été.

### 2 -Principe général de construction :

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

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

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Tout projet de construction recherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

#### - Les façades :

Les façades présenteront des matériaux dont les couleurs seront issues d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, sauf pour des éléments architecturaux ponctuels.

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents seront tous traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

#### - Les toitures :

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité des constructions ou des ensembles de constructions environnantes.

Les ouvrages de toitures doivent être traités avec un soin particulier, ils doivent être masqués et ne pas être visibles depuis l'espace public et les points hauts.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture devront faire partie intégrante de la composition architecturale. Ils seront non réfléchissants.

Les procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et de limiter la consommation d'énergie (toiture végétalisée par exemple), sont à prioriser.

#### - Les accessoires :

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### - Les enseignes :

Elles respecteront le Règlement Local de Publicité.

Elles seront intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou l'acrotère. Elles pourront aussi être apposées sur un muret de hauteur maximum 1,50 mètre, ou un totem situé sur la parcelle dont les dimensions s'inscriront dans la charte du Sicoval sur les enseignes jointe en annexe.

- Les aires de stationnement :

Les grandes surfaces aériennes d'un seul tenant et entièrement minéralisées sont interdites.  
Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager et être agrémentées de plantations en pleine terre.  
Les revêtements en matériau absorbant sont à prioriser.

- Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas recommandées, si toutefois, elles devraient être requises, elles devront être justifiées au regard de la destination. Dans ce cas, elles suivront les règles suivantes :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

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

Elles seront constituées d'un grillage de couleur gris foncé (RAL 7016), doublé d'une haie arbustive d'essences variées et devront permettre le passage de la petite faune. Cependant, sur une longueur maximale de 6 mètres, un muret maçonné d'une hauteur maximale de 2 mètres sera autorisé pour soutenir et accompagner un portail.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive. Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits :

Les clôtures ou doublements de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique.

## **ARTICLE UE 5 – TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran.
- Sur chaque unité foncière, même après division foncière, 30% au moins de la surface du terrain doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.
- Dans un Permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destiné à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% des obligations définies ci-dessus.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessous.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de la surface à des espaces verts de pleine terre plantés et engazonnés.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux en annexe).
- Les limites des propriétés doivent être accompagnées de haies arbustives et/ou bocagères.
- Les voies de plus de 10 mètres d'emprise doivent être plantées d'un alignement d'arbres de haute tige sur au moins un côté.

## ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o 1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont au moins une place couverte.
  - o 1 place minimum par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le logement étudiant.
- Pour les autres constructions, le stationnement doit répondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié dans la notice explicative du projet de la demande d'autorisation de construire.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau pour au moins 50% de la surface.

Le nombre de places de stationnement requis peut être réduit de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200 mètres d'un arrêt de TCSP ou axe bus.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### Stationnement pour véhicules électriques :

Suivre les règles imposées par le code de la construction

### Stationnement pour deux roues :

Suivre les règles imposées par le code de la construction

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres. Cependant, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'urbanisation à desservir.

Les voies en impasse : il pourra être demandé, dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

#### 3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,5 mètre.

### ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

##### 1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

##### 1.2 - Assainissement :

###### 1.2.1. Eaux usées :

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

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

### 1.2.2. Eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du règlement hydraulique du gestionnaire, reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Les aménagements devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique).

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliqué une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

### 1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

### 1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

## ZONE AU

### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- Les constructions d'intérêt public et collectifs ne sont pas soumises au corps des règles
- Le secteur est soumis à une OAP.

---

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

---

#### **ARTICLE AU 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

##### **1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :**

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les commerces de 300 m<sup>2</sup> maximum de surface de vente et activités de service
- Les bureaux
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

##### **2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :**

###### Dans tous les secteurs :

- Les constructions à destination d'habitat devront disposer d'un cellier/logement.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques sécheresse (PPRS).
- Toute construction devra s'inscrire dans la réglementation énergétique en vigueur, il sera demandé une attestation par un professionnel du respect de la réglementation énergétique en vigueur. Le pétitionnaire devra également démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre. Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas pour les constructions annexes à usage technique de type abri de jardin, local 2 roues et autres.
- Dans les zones non aedificandi situées sous les lignes à haute tension sont interdites toute nouvelle construction à destination de logements, de commerce et d'activités économique. Sont autorisés les aires de stationnement, les aires de jeu, le mobilier de jardin et les abris de jardin. Pour les constructions existantes, ne seront autorisés que les extensions et les piscines.

Sont interdits dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulotte et mobile homes,
- Les carrières
- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés
- Le changement de destination des commerces et autres activités économiques pour une destination de logement.

## ARTICLE AU 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de 10 logements.

Les programmes de logements devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

## ARTICLE AU 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Implantation des constructions :

#### Secteur AU - Argento :

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 50%

#### Secteur AU – Allée Marly et secteur des Minimes :

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 40%.

Nota : les piscines non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol. Les terrasses surélevées de plus de 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel constituent de l'emprise au sol.

Les constructions seront implantées avec :

- un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique
- un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ou en limites séparatives dans la limite de 8 mètres linéaires sur ladite limite.

Pour les cabanons, abris de jardins :

- Un recul minimum de 4 mètres des limites avec l'espace public
- A l'alignement des limites séparatives dans la limite de 8 mètres linéaires sur ladite limite

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformation ou lignes électriques,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre,
- Les piscines non couvertes où le bord du bassin pourra s'implanter avec un recul minimum de
  - o 2 mètres des limites séparatives pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>
  - o 3 mètres des limites séparatives pour les terrains compris entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>
  - o 4 mètres des limites séparatives pour les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>,
  - o 4 minimum des limites de l'espace public
- Les dispositifs de protection solaire passifs,
- Les isolations par l'extérieur ou les dispositions de production d'énergie solaire dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

## **2 – Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder 9 mètres. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne pourra pas dépasser 3,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes relais mobile,...
- aux cabanons et abris de jardins : leur hauteur sera limitée à 3 mètres au point le plus haut

## ARTICLE AU 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits. Les déblais liés à la construction, supérieurs à 1,50 mètre ne seront autorisés que pour des parkings et garages à condition qu'ils soient enterrés (sauf au niveau des rampes d'accès). Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de parkings et de garages et de leurs rampes d'accès. Dans tous les cas les actions de déblais et de remblais devront être équilibrées.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 2 mètres des limites séparatives sont interdits.

Les enrochements et autres soutènements de plus d'1,50 mètre de hauteur d'un seul tenant sont interdits.

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquate pour éviter les surchauffes en été.

### 2 -Principe général de construction :

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

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

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Tout projet de construction recherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Les façades :

Les façades seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. La référence sera la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Leur couleur devra s'harmoniser avec les constructions anciennes. Les bardages métalliques autres que l'acier Corten, le zinc sont interdits.

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

Les volets coulissants sont interdits.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates sont cependant autorisées.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toitures végétalisées par exemple), elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

Les toitures mono-pente sont interdites.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie et la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation et pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront être intégrées à la construction.

- Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 m.

1) Le long des voies et espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 m. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie arbustive. De part et d'autre des portails, les piliers de support de portail pourront avoir une hauteur supérieure dans la limite de 2,30 mètres

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs blanches et/ou réfléchissantes sont interdites.

Un mur de soutènement peut constituer une clôture. Sa hauteur sera limitée à 1,50 mètre, après avis du maire ou de l'architecte conseil du Sicoval. Il pourra recevoir en complément des panneaux métalliques perforés ou un barreaudage métallique sur une hauteur de 0,80 m. maximum. Cette partie supérieure devra assurer au moins une transparence de 50% et être accompagnée de plantations à port libre mais contenu.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation morte, canisse, palissade et panneaux en bois et plastiques sont interdits.

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures grillagées seront de couleurs sombres.

Les clôtures maçonnées sont limitées à une longueur cumulée de 6 mètres si la hauteur est supérieure à 1,80 m.

Elles devront permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation morte, canisse, palissade et panneaux en bois et plastiques sont interdites.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive.

Pour rappeler un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

## ARTICLE AU 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements (en alignement ou en bosquets) ou d'espaces plantés d'accompagnement (1 m<sup>2</sup> pour 2 places) et être aménagées avec des procédés perméables.
- Sur chaque unité foncière privative, 40% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10%, des obligations définies ci-dessous.
- Dans un Permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destiné à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de la surface, à des espaces verts de pleine terre plantés et engazonnés.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux en annexe)

## ARTICLE AU 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation
  - o pour les programmes de maisons individuelles : 3 places par logement dont au moins 1 place close et couverte.
  - o Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
  - Pour les opérations d'aménagement, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur les parties communes de l'opération.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services : Le stationnement doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié dans la notice explicative de la demande d'autorisation, avec un minimum de 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - Pour les restaurants : 1 place minimum pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail et 2 places visiteurs.
  - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Le nombre de places de stationnement requis peut être réduit de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200 mètres d'un arrêt de TCSP ou axe bus.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction

#### Stationnement pour deux roues :

Un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres. Cependant, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'urbanisation à desservir.

Les voies en impasse : il pourra être demandé, dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

#### 3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,5 mètre.

### ARTICLE AU 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

##### 1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

##### 1.2 - Assainissement :

###### 1.2.1. Eaux usées :

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

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

#### 1.2.2. Eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du règlement hydraulique du gestionnaire, reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Les aménagements devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique).

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliqué une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

#### 1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

#### 1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

## ZONE AUe

### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- Les constructions d'intérêt public et collectifs ne sont pas soumises au corps des règles
- La zone est soumise à une OAP.

---

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

---

#### **ARTICLE AUe 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

##### **1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les commerces.
- Les industries.
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.
- Les habitations sous conditions.
- Les bureaux.

##### **2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable pour l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - o Que le logement soit destiné à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité de l'établissement, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du programme immobilier de l'activité économique.
  - o Qu'il s'agisse d'hébergement nécessaires aux activités existantes à proximité.
  - o Que le logement soit à plus de 100 mètres de la station d'épuration.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS.
- Toute construction devra s'inscrire dans la réglementation énergétique en vigueur, il sera demandé une attestation par un professionnel du respect de la réglementation énergétique en vigueur. Le pétitionnaire devra également démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre. Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas pour les constructions annexes à usage technique de type abri de jardin, local 2 roues et autres.

##### Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulotte et mobil homes,
- Les carrières
- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés

- Les discothèques et autres établissements assimilés.
- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés.

## ARTICLE AUe 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

## ARTICLE AUe 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 50%.

Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées :

- Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de l'espace public de la voie à créer.
  - o Ce recul pourra être porté à 3 mètres pour des installations et constructions d'emprise au sol inférieure à 60 m<sup>2</sup> nécessaires à la sécurité et au gardiennage des activités et ne dépassant pas une hauteur de 3 mètres.
  - o Ce recul sera porté à 10 mètres par rapport à l'axe du chemin du Canal.
- Avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètres.

### 2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder 10 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, ...

#### **ARTICLE AUe 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

##### 1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits. Les déblais liés à la construction, supérieurs à 1,50 mètre ne seront autorisés que pour des parking et garages à condition qu'ils soient enterrés (sauf au niveau des rampes d'accès). Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de parkings et de garages et de leurs rampes d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, sauf dans le cas où l'emprise définie abrite du stationnement couvert.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 2 mètres des limites séparatives sont interdits.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquate pour éviter les surchauffes en été.

##### 2 -Principe général de construction :

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

Sont interdites toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.

Tout projet de construction recherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Les façades :

Les façades présenteront des matériaux dont les couleurs seront issues d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, sauf pour des éléments architecturaux ponctuels.

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents seront tous traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

- Les toitures :

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité des constructions ou des ensembles de constructions environnantes.

Les ouvrages de toitures doivent être traités avec un soin particulier, ils doivent être masqués et ne pas être visibles depuis l'espace publics et les points hauts.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture devront faire partie intégrante de la composition architecturale. Ils seront non réfléchissants.

Les procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toiture végétalisée par exemple), sont à prioriser.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les enseignes :

Elles respecteront le RLP.

Elles seront intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou l'acrotère. Elles pourront aussi être apposées sur un muret de hauteur maximum 1,50 mètre, ou un totem situé sur la parcelle dont les dimensions s'inscriront dans la charte du Sicoval sur les enseignes jointe en annexe.

- Les aires de stationnement :

Les grandes surfaces aériennes d'un seul tenant et entièrement minéralisées sont interdites.

Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager et être agrémentées de plantations en pleine terre.

Les revêtements devront être perméables.

- Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas recommandées, si toutefois, elles devraient être requises, elles devront être justifiées au regard de la destination. Dans ce cas, elles suivront les règles suivantes :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures sur rue seront constituées de plantations, haies arbustives composées de plusieurs essences locales et champêtres pouvant dissimuler un grillage de couleur foncé (RAL 7016) et devront permettre le passage de la petite faune. Seuls, de part et d'autre des portails, des murets pourront être bâtis comme support du portail.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage de couleur gris foncé (RAL 7016), doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Sont interdits :

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique.

## **ARTICLE AUe 5 – TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements (en alignement ou en bosquets) ou d'espaces plantés d'accompagnement (1 m<sup>2</sup> pour 2 places) et être aménagées avec des procédés perméables.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran.
- Sur chaque unité foncière, même après division foncière, 30% au moins de la surface du terrain doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.
- Dans un Permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destiné à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% dans la limite des obligations définies ci-dessus.
- Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.
- Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de la surface à des espaces verts de pleine terre plantés et engazonnés.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux en annexe).
- Les limites des propriétés doivent être accompagnées de haies arbustives et/ou bocagères.
- Les voies de plus de 10 mètres d'emprise doivent être plantées d'un alignement d'arbres de haute tige sur au moins un côté.

## **ARTICLE AUe 6 – STATIONNEMENT**

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont au moins une place couverte.
  - 1 place minimum par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le logement étudiant.
- Pour les autres constructions, le stationnement doit répondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié dans la notice explicative du projet de la demande d'autorisation de construire.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement pour véhicules électriques :

Suivre les règles imposées par le code de la construction

Stationnement pour deux roues :

Suivre les règles imposées par le code de la construction

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE AUe 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres. Cependant, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'urbanisation à desservir.

Les voies en impasse : il pourra être demandé, dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

#### 3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,5 mètre.

### ARTICLE AUe 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

##### 1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

##### 1.2 - Assainissement :

###### 1.2.1. Eaux usées :

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

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

Pour les effluents autres que domestiques, les rejets sont autorisés dans les réseaux publics vannes ou pluviaux, si ces effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartient aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vannes ou pluviales. Tout rejet d'eaux résiduaires non domestiques dans les fossés est interdit.

Les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

#### 1.2.2. Eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du règlement hydraulique du gestionnaire, reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Les aménagements devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique).

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliqué une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

#### 1.3 - Electricité – Données numériques - gaz :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

#### 1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### ZONE AU0

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- Les constructions d'intérêt public et collectifs ne sont pas soumises au corps des règles

---

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

---

#### ARTICLE AU0 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-SECTEURS

Les constructions et installations de toute nature sont interdites.

#### ARTICLE AU0 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

---

#### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

#### ARTICLE AU0 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Néant.

#### ARTICLE AU0 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Néant.

#### ARTICLE AU0 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Néant.

**ARTICLE AU0 6 – STATIONNEMENT**

Néant.

---

**EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

**ARTICLE AU0 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Néant.

**ARTICLE AU0 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A

#### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- Les constructions d'intérêt public et collectifs ne sont pas soumises au corps des règles
- La zone est soumise à une OAP entre le canal du midi et l'autoroute,

---

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

---

#### **ARTICLE A 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Dans les continuités écologiques aucune construction nouvelle ne sera autorisée, sur 25 mètres minimum comptés de part et d'autre du corridor identifié au règlement graphique.

#### Dans le secteur A :

Sont interdits toutes les constructions non mentionnées ci-dessous.

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les constructions, extensions et annexes liées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les serres liées aux agro-biosciences et aux activités économiques.
- Les abris de jardins et abris pour animaux isolés à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 15 m².
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés en rouge et pastillés d'une étoile comme bâtiments remarquables sur le règlement graphique à condition que :
  - o Ce changement de destination soit attribué pour :
    - de l'habitation,
    - des équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
    - des activités de bureaux,
    - de la restauration,
    - de l'hébergement hôtelier et touristique,
    - de l'artisanat et commerce de détail s'inscrivant dans le prolongement de l'activité de production agricole.
  - o Ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole ;
  - o Que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume existant de la construction et à condition

que la capacité des réseaux soit suffisante pour accueillir le projet.

- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole à condition que l'emprise au sol maximale autorisée (comprenant l'existant + l'extension) et la surface de plancher ne dépassent pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 30 mètres défini à partir de la construction existante.
- La reconstruction des bâtiments détruits à condition qu'ils soient reconstruits à l'identique.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS.
- Dans la zone non aedificandi située sous la ligne à haute tension, il ne pourra être autorisé que le passage d'infrastructures techniques (réseaux, voirie, stationnement, bassin de rétention et système de gestion des eaux, mobilier urbain...).

Dans le secteur Ap :

Toute construction est interdite.

## **ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Néant.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Implantation des constructions :

Les constructions seront implantées :

- Avec un recul de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique des routes départementales.
- Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique des autres voies ouvertes à la circulation publique.
- Avec un recul minimum de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.
- Avec un recul de 3 mètres des limites séparatives ou dans l'alignement des constructions existantes.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètres.

#### 2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder :

- 9 mètres pour les hangars et constructions à usage agricole.
- 6 m. pour les habitations et autres constructions.
- 3,5 m. pour les annexes de destination autre qu'agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, ...

### ARTICLE A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- Pour les terrains plats, les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- Pour les terrains en pente, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés non liés à une construction sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur d'un seul tenant sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur d'un seul tenant.

## 2 -Principe général de construction :

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

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

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.

### - Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe.

Le bardage est autorisé uniquement pour des constructions à destination agricole. Pour les autres constructions, il est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Seul le bardage bois naturel est autorisé.

Les percements seront axés verticalement et les linteaux seront alignés horizontalement, sauf dans le cas d'ouvertures existantes.

### - Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Pour les bâtiments à destination agricole d'autres couvertures pourront être autorisées à condition de garantir leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

Les toitures plates sont autorisées pour de petites surfaces :

- 20% maximum de la surface totale de la toiture et à condition que la toiture soit végétalisée.
- Les abris de jardins de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les vérandas
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie, elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les clôtures :

1 - Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre, sauf dans le domaine public autoroutier où la clôture pourra atteindre 2 mètres maximum.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. La couleur blanche est interdite.

2- En limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

La clôture sera constituée d'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie arbustive et devra permettre le passage de la petite faune.

Sont interdits :

- Les enrochements,
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...),
- Les murets maçonnés, sauf de part et d'autre d'un portail sur une longueur réduite : 2,50 mètres de part et d'autre du portail.

## **ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Dans une autorisation de construire doit comprendre au moins 30% de surface végétalisée ou engazonnée et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les continuités écologiques identifiées au règlement graphique doivent être préservées.

## **ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être assuré en dehors des voies de circulation.

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 2 - Voiries nouvelles :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

### ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

##### 1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau, la construction n'est admise que si le constructeur réalise, à sa charge, les dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur). Toutefois, les constructions à usage de stockage ou d'activité agricole qui ne nécessitent pas une alimentation en eau potable pourront être autorisées.

##### 1.2 - Assainissement :

###### 1.2.1. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service assainissement dont relève la commune.

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

###### 1.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Le dimensionnement et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire et s'inscrire dans le règlement hydraulique du Sicoval joint en annexe.

#### 1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.  
L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

#### 1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### ZONE N

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- Les constructions d'intérêt public et collectifs ne sont pas soumises au corps des règles
- La zone est soumise à une OAP aux abords immédiats du canal du midi.

---

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

---

#### ARTICLE N 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Toutes les constructions non mentionnées ci-dessous sont interdites.

#### Dans le secteur N :

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destinations des bâtiments pour :
  - o Une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - o Une destination d'habitation
  - o Une destination de restaurant
  - o Une destination d'activité de loisirs
  - o Une destination d'activité agricole ou d'espaces verts
  - o Une destination de commerces et d'activités de services lorsque la nature des activités qu'elles hébergent s'inscrit dans le prolongement de l'activité existante.

à condition que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume existant de la construction et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante pour accueillir le projet.

- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS.
- Les aménagements liés aux occupations et à la destination du canal du midi, à une activité de sport et de loisir à condition de ne pas créer d'obstacles visuels dans le paysage.
- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole à condition que l'emprise au sol maximale autorisée (comprenant l'existant + l'extension) et la surface de plancher ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 30 mètres défini à partir de la construction existante.

Dans le secteur NL :

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les équipements et constructions liés à une activité sportive ou de loisirs,
- Il est précisé que les constructions à destination de logements et d'hébergement de loisirs sont cependant interdites.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nc :

Toute nouvelle construction est interdite.

Sont autorisés :

- Les équipements liés à une activité de loisirs et à la présence du canal du midi : son exploitation et ses abords
- Les aménagements liés aux occupations et à la destination du canal du midi, à une activité de sport et de loisir à condition de ne pas créer d'obstacles visuels dans le paysage.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les pontons et passerelles
- Les aires de stationnement et leurs équipements annexes ainsi que les voies desservant des équipements, installations et constructions
- Le changement de destination des bâtiments existants pour :
  - o Une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - o Une destination d'habitation
  - o Une destination de restaurant
  - o Une destination d'activités de loisirs
  - o Une destination de commerces et d'activités de services lorsque la nature des activités qu'elles hébergent s'inscrit dans le prolongement de l'activité existante.

à condition que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume existant de la construction et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante pour accueillir le projet.

- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole à condition qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher existante et que l'emprise au sol maximale autorisée (comprenant l'existant + l'extension) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 30 mètres défini à partir de la construction existante.
- Dans la zone non aedificandi située sous la ligne à haute tension, il ne pourra être autorisé que le passage d'infrastructures techniques (réseaux, voirie, stationnement, bassin de rétention et système de gestion des eaux, mobilier urbain...).

## ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

---

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

## ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Dans le secteur N :

Les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites de propriété ou dans l'alignement des constructions existantes.

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la panne sablière à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 3 mètres et devra dans tous les cas par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

### Dans le secteur NL :

Les constructions devront s'implantées à 5 mètres minimum des limites de propriété.

Ce recul est porté à :

- 35 m. de l'axe de la RD813
- 25 m. de l'axe de la RD957c

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la panne sablière à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder :

- 12 mètres pour les équipements de sports ou de loisirs
- 3,5 mètres pour les autres constructions

Dans tous les cas les constructions ne devront par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

### Dans le secteur Nc :

Les constructions s'inscriront dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et ne devront en aucun cas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme. Elles devront recevoir préalablement un avis favorable de la part du pôle de compétence canal du midi et de l'architecte des bâtiments de France.

## ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 -Principe général de construction :

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

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

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

#### - Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Seuls le bardage bois naturel, l'acier corten et le zinc sont autorisés.

Les percements seront axés verticalement et les linteaux seront alignés horizontalement.

#### - Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates et les toitures de pente inférieure à 30% sont autorisées pour de petites surfaces :

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale
- Les abris de jardins de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les vérandas

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie, elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

#### - Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## 2- Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

La clôture sera constituée d'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie arbustive et devra permettre le passage de la petite faune.

Sont interdits :

- Les enrochements
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages...)
- Les murets maçonnés, sauf de part et d'autre d'un portail sur une longueur réduite : 2,50 mètres de part et d'autre du portail.

## ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les continuités écologiques identifiées au règlement graphique doivent être préservées.

## ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

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

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 2 - Voiries nouvelles :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

### ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

##### 1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

##### 1.2 - Assainissement :

###### 1.2.1. Eaux usées :

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

###### 1.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux et s'inscrire dans le règlement hydraulique du Sicoval joint en annexe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

##### 1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.  
L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

## LEXIQUE

### ACCES

---

Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

### ACROTERE

---

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

### ALIGNEMENT EN LIMITE DE PARCELLE

---

Limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

### ANNEXE

---

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### ARBRE DE HAUTE TIGE

---

A la taille adulte, arbre qui atteint au moins 3 mètres de hauteur, par opposition aux arbustes.

### BATIMENT

---

Construction couverte et éventuellement close.

---

## **CHANGEMENT DE DESTINATION**

---

Modification de la destination d'une construction existante édifée ou acquise.

---

## **CHEMINEMENT DOUX**

---

Liaison piétonne et/ou cycle située hors emprise de la voie.

---

## **CHAUSSÉE**

---

Il s'agit de la bande longitudinal, carrossable, réservée à la circulation des véhicules.

---

## **COMBLE**

---

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Seules des ouvertures en toiture, s'intégrant dans la pente de la couverture (de type « Vélux ») peuvent être autorisées dans le cadre de l'aménagement de combles sous charpente.

---

## **CONSTRUCTION**

---

Ouvrage fixe et pérenne, éventuellement démontable, comportant ou non des fondations et positionné en sous-sol et/ou en surface.

---

## **CONSTRUCTION EXISTANTE**

---

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine peut être considérée comme une construction existante, uniquement lorsque l'essentiel des murs porteurs sont existants.

---

## **DEBORD DE TOITURE**

---

Ensemble des parties d'un toit en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade.

## **EMPRISE AU SOL**

---

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol de manière significative (40 cm maximum) et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La surface des piscines et bassins de tout type, enterrés ou semi-enterrés (totalement ou partiellement), non couverts, ne constituent pas de l'emprise au sol dans le règlement, ainsi que les pergolas dont la couverture n'est pas close. La règle d'emprise s'applique à l'unité foncière d'assiette du projet.

## **EMPRISE PUBLIQUE**

---

Les emprises publiques correspondent à des espaces communs ouverts au public.

## **ESPACES DE PLEINE TERRE**

---

Surfaces non imperméabilisées, composées du terrain naturel, non occupées par des éléments bâtis. Les espaces de pleine terre peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir la gestion des eaux pluviales.

## **ESPACES LIBRES**

---

Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Sont exclus des espaces libres, les aires de stationnement, les surfaces occupées par les voiries internes et les terrasses.

## **ESPACE VERT**

---

Espace végétalisé.

## **ESPACE BOISE CLASSE**

---

Espace à protéger ou à créer soumis à autorisation préalable pour toute modification et travaux s'y reportant.

---

## **EXTENSION**

---

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

---

## **FAÇADE**

---

Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

---

## **GABARIT**

---

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

---

## **HAUTEUR**

---

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur ou supérieur de l'acrotère selon le cas (précision faite dans le corps de la règle). En l'absence de panne sablière ou d'acrotère, la hauteur totale de la construction sera prise en compte, calculée entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

---

## **LIMITES SEPARATIVES**

---

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

---

## **LIMITE DE FOND DE PARCELLE**

---

Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie.

---

## LIMITE LATÉRALE

---

Limites parcellaires qui aboutissent à la voie.

---

## MARGE DE REcul

---

C'est un espace situé derrière l'alignement, où l'édification des constructions peut être interdite ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

---

## MUR DE SOUTÈNEMENT

---

Mur dont la fonction consiste à contrebuter des terres et à s'opposer à leur éboulement.

---

## PARCELLE CADASTRALE

---

Une parcelle cadastrale est l'unité cadastrale de base. C'est une portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit, référencée par le cadastre.

---

## PROSPECT

---

Distance horizontale minimale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin ou la limite de parcelle ou l'alignement opposé d'une voie publique. Les règles de prospect, initialement créées pour ménager un espace suffisant entre deux constructions pour l'écoulement des eaux de ruissellement, l'entretien du sol (nettoyage, désherbage, etc.), ont aussi aujourd'hui pour but de préserver l'ensoleillement, l'éclairage des bâtiments et l'intimité des occupants.

L'implantation des constructions doit être appréhendée en tout point de la construction sauf dispositions contraires éventuellement précisées au sein du règlement de chaque zone.

---

## RUINE

---

Est considéré comme « ruine », une ancienne construction qui ne comporte plus qu'un seul mur et des fondations ou un bâtiment dont la toiture et 1/5<sup>ème</sup> des murs sont détruits. En revanche, une construction ayant perdu ses menuiseries extérieures et le plancher du ou des étages et ayant conservé son gros œuvre, sa toiture n'est pas considérée comme une ruine.

---

## SABLIERE

---

Il s'agit de la poutre (pièce de charpente) posée horizontalement sur la partie supérieure du mur de façade.

---

## SURFACE DE PLANCHER

---

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

---

## SURFACE ECO-AMENAGEABLE

---

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

---

## TERRAIN NATUREL

---

Terrain, relief, tel qu'il est ou était avant travaux. Les cotes de niveau du terrain naturel sont définies à partir des données du Nivellement Général de la France (côtes NGF).

---

## TOITURE

---

La toiture est la partie supérieure d'un bâtiment dont l'objectif premier est de protéger l'intérieur de celui-ci contre les intempéries.

## **UNITE FONCIERE**

---

Etendue d'un terrain d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## **VOIE**

---

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin, public ou privé, ouvert à la circulation, qui dessert plusieurs terrains ou lots.

Elle peut comprendre :

- La chaussée : Partie carrossable, revêtue et destinée à la circulation
- Plateforme : Ensemble des parties communes comprenant, la chaussée, les trottoirs, les accotements et terre-pleins centraux

## ANNEXES

### La palette du Sicoval

#### Éloge de la couleurs et de la matière



Palette des matériaux

La personnalité et l'identité d'une ville, d'un village se forgent dans le respect constant de l'harmonie et de l'équilibre des couleurs.

Il nous appartient aujourd'hui de préserver ce patrimoine.

C'est pourquoi, le Sicoval propose le nuancier ci-contre pour faciliter les choix lors d'un traitement de façade d'une construction neuve ou d'une rénovation et ce, dans un souci d'harmonie et d'unité chromatique.

Les références de teintes proviennent d'un système universel de classement des couleurs : le « Natural Color System » (NCS), l'un des systèmes les plus répandus et les plus appliqués au monde, basé sur la manière dont l'être humain perçoit les couleurs. Les teintes sont classées dans un ordre croissant de clarté et de saturation au sein de chaque gamme de couleurs.

Dans tous les cas, le choix des teintes doit prendre en compte :

- la situation du bâtiment dans son environnement bâti ou naturel ;
- le caractère propre au bâtiment.

Les teintes suivies d'un \* ne doivent pas être en présence dans la même façade.

La couleur est difficile à définir puisqu'une même couleur peut être différente en fonction du support sur lequel elle est appliquée. Toutefois, il est souhaitable que les enduits soient de teintes discrètes et peu réfléchissantes. Ils doivent s'orienter vers des tons « terreux » s'inspirant de la nature et notamment des matériaux locaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Ainsi, à partir du mélange : sable local-chaux blanche, nous pouvons avoir une multitude de couleurs en y ajoutant en faible quantité un pigment coloré.

Les peintures		Tuiles	Briques	Enduits prêts à l'emploi		Les badigeons	
P1 gris clair 1705 Y07R	P2 gris foncé 3005 Y20R	T1 rouge	B1 paille	E1 gris vert 2502 Y	E2 cendré vert 3502 Y	B1 cendre belge clair 2005 Y40R	B2 cendre belge foncé 2005 Y50R
P3 ombre clair 2502 Y	P4 ombre foncé 4005 Y20R			E3 cendre belge clair 2005 Y40R	E4 cendre belge foncé 2005 Y50R	B3 terre belge 2010 Y20R	B4 ocre rompu 3010 Y25R
P5 beige clair 1510 Y20R	P6 beige foncé 2010 Y20R	T2 rouge Meil	B2 rose	E5 terre beige 3757 Y25R	E6 brun foncé 3520 Y20R	B5 bleu foncé 2010 Y30R	B6 beige ocre 2020 Y25R
P7 terre clair 2030 Y20R	P8 terre foncé 3030 Y20R			E7 ocre chaud 2030 Y20R	E8 terre brûlée 3737 Y26R	B7 beige ombré 1530 Y30R	B8 terre orange 3030 Y30R
P9 ocre clair 1020 Y20R	P10* ocre jaune 2040 Y20R	T3 rouge brun	B3 orange	E9 jaune vert 2030 Y10R	E10 beige ombre 1530 Y30R	B9 ocre chaud 1030 Y30R	B10 ocre intense 2050 Y20R
P11 brique orangée 3135 Y62R	P12 ton brique 3437 Y77R			E11 ton brique 3030 Y60R	E12* brique orange 3040 Y60R	B11 rose 2030 Y65R	B12 brique rouge 4030 Y70R
P13* ocre orangée 2040 Y30R	P14* orange foncé 3040 Y50R	T3 rouge patiné	B3 rouge	E13* orange flamboyant 2040 Y40R	E14* terre d'ocre 3140 Y30R	B13 rose orangé 2020 Y45R	B14 ton brique 3030 Y60R
P15 ocre rompu 2030 Y30R	P16* ocre foncé 3040 Y30R			E15 orange foncé 3030 Y40R	E16 terre rouge brun 4030 Y50R	B15 orange clair 2030 Y50R	B16 brique orange 3040 Y60R
						B17 beige clair 1005 Y20R	B18 cendre belge clair 2005 Y40R
						B19 orange clair 2030 Y50R	B20 brique rouge 4030 Y70R



## Palette des teintes

La couleur appliquée sur les menuiseries et ferronneries dépend de la couleur de la maçonnerie, car il est nécessaire de chercher une harmonie d'ensemble.

### Les menuiseries et les ferronneries

Gamme des verts	Gamme des bleus-gris	Gamme des gris	Gamme des bleus
1010 G50Y	1020 R90B	1010 R90B	1020 R80B
2030 G50Y	2020 R90B	2010 R90B	2030 R90B
3040 G50Y *	2030 R90B	3010 R90B	3030 R80B
3020 G50Y	3030 R90B	4010 R90B	3040 R80B *
4040 G40Y	4020 R90B	5010 R90B	4030 R80B
5040 G40Y	5020 R90B	6010 R90B	5030 R80B
6030 G30Y	6020 R90B	7010 R90B	6030 R80B

## Notice du SDIS

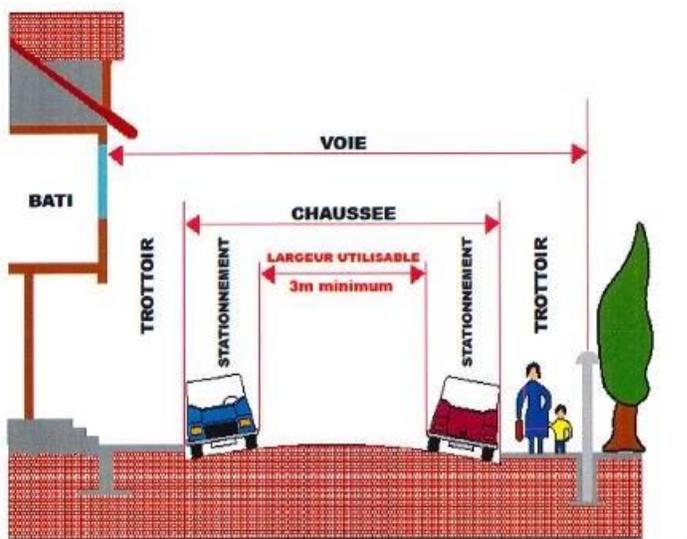
### ANNEXE 1 :

Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

#### VOIES ENGINES :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur :  $R = 11$  mètres minimum
- surlargeur :  $S = 15/R$  si  $R < 50$  mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3,50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20m<sup>2</sup>



#### VOIES ECHELLES :

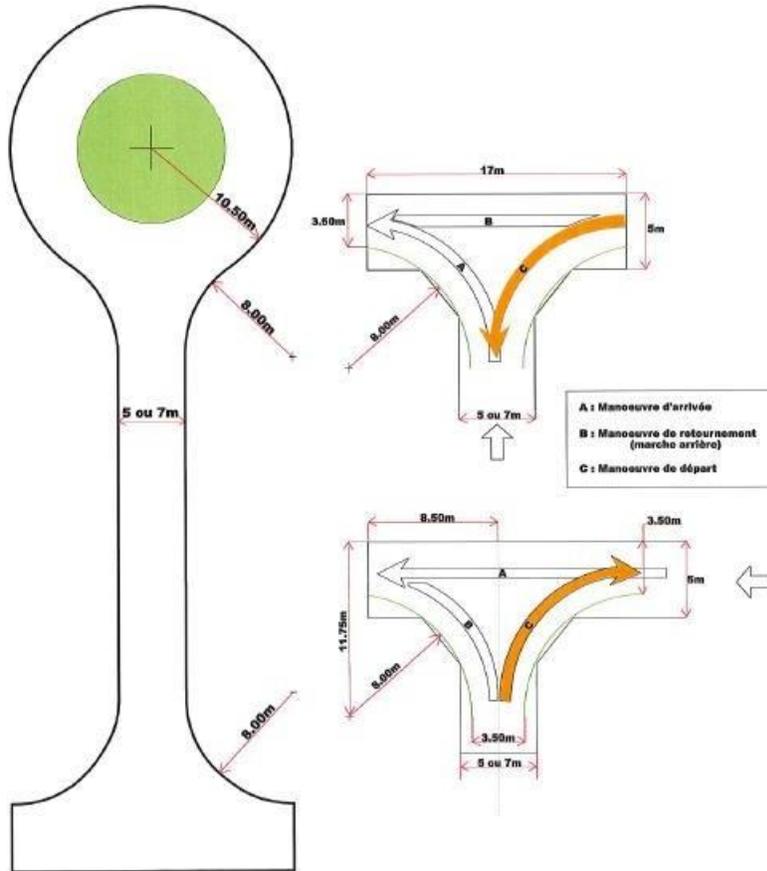
C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent

- voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

**VOIES EN IMPASSE :**

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.



**ANNEXE 2 :**

**Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie**

**Cas des habitations :**

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
<b>Risques Courant Faibles</b> (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m <sup>2</sup> )	<b>30 m3</b>	1 poteau d'incendie de 30 m3/h  Ou Réserve incendie de 30 m3	<b>400 m</b>
<b>Risques Courant Ordinaires</b> (Distances entre Habitations < 4m ou <del>non</del> séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m <sup>2</sup> ou (Habitations > 500 m <sup>2</sup> )	<b>60 m3</b>	1 poteau d'incendie de 60 m3/h  Ou Réserve incendie de 60 m3	<b>200 m</b>
<b>Risques Courants Ordinaires</b> (Cas Particulier 3 <sup>ème</sup> famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	<b>120 m3</b>	1 poteau d'incendie de 60 m3/h  Ou Une réserve incendie de 120 m3	<b>200 m</b>
<b>Risques Courant Importants</b> (Centre ville ancien ou H ≤ 50 m habitation ou H ≤ 28 m ERP ou entreprises en centre ville)	<b>120 m3</b>	1 poteau d'incendie de 60 m3/h  Ou Une réserve incendie de 120 m3	<b>100 m</b>
<b>Risques Particulier</b> (3 <sup>ème</sup> famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 <sup>ème</sup> famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	<b>120 m3 ou +</b>	1 poteau d'incendie de 60 m3/h	<b>60 m</b>

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

**Cas des Bâtiments industriels :**

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage...).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (débit **60 m<sup>3</sup>/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m<sup>2</sup>).

Pour les établissements plus importants, l'ordre de grandeur sera de 120 m<sup>3</sup> disponibles en 2h (soit 60 m<sup>3</sup>/h) **par tranche de 1000 m<sup>2</sup>** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

**Cas des Bâtiments de bureaux:**

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m<sup>3</sup>/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Il sera demandé un débit de **120 m<sup>3</sup>/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m<sup>2</sup>.

**Cas des Etablissements recevant du public :**

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

**ANNEXE 3 :**

**Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie**

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

**SOLUTION N°1**

La première solution consiste :

- ✦ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- ✦ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

**SOLUTION N°2**

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérerait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

**SOLUTION N°3**

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 30 m<sup>3</sup> et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

**ANNEXE 4 :**  
**Réglementations applicables selon les types de bâtiments :**

**Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :**

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping et stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

Service Eaux Pluviales Urbaines  
Tel : 05.31.84.27.98  
Mail : accueilEPU@sicoval.fr

- **Dans le cadre d'un projet d'aménagement (opération d'ensembles, lotissement, bâtiment à usage d'activité,...),**
- Gestion des petites pluies à la parcelle par stockage/infiltration 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé
  - Stockage/régulation pour les pluies plus conséquentes : période de retour 20 ans
  - Prioriser les techniques aériennes de collecte : noues/fossés/tranchée/bassins

**Nous vous conseillons de transmettre au service instructeur du Sicoval, pour une meilleure prise en compte des eaux pluviales, les pièces suivantes :**

- ☐ Notice hydraulique avec rejet limité pour une **période de retour 20 ans**  
**Un projet en secteur sensible sur le territoire pourra se voir appliquer une période de retour supérieure 50 ans**

Superficie projet	Rejet limité	Service instructeur	Document nécessaire
<1ha	5l/s ajoutage mini D=50mm	EPU Sicoval	Notice hydraulique
>1ha	10l/s/ha	Etat/DDT	Dossier loi sur l'eau

- ☐ Note de calcul type Toulouse Métropole <https://www.eaudetoulousemetropole.fr/infos-et-conseils/bien-construire-et-renover/dimensionner-ses-ouvrages-alternatifs-pluviaux>
- ☐ Plan des réseaux au niveau du projet faisant apparaître le point de raccordement à l'exutoire s'il existe.
- ☐ Coupe des ouvrages ou dispositifs particuliers mis en œuvre dans le projet (puisard, noue, bassin, tranchée drainante, surdimensionnement de réseau, ouvrage de régulation avec ajoutage,...)
- ☐ Etude hydrologique (coefficient de perméabilité) et ses conclusions si techniques d'infiltration envisagées.

## AVIS HYDRAULIQUE EAUX PLUVIALES URBAINES

Service Eaux Pluviales Urbaines  
Tel : 05.31.84.27.98  
Mail : accueilEPU@sicoval.fr

- **Dans le cadre d'un projet d'habitat individuel**, une règle en fonction de la taille de la parcelle avec une imperméabilisation forfaitaire considérée (qui prend en compte les évolutions d'imperméabilisation de la parcelle dans le temps)

▪ **Volume de stockage/infiltration :**

Superficie de la parcelle	<400m <sup>2</sup>	400 à 800 m <sup>2</sup>	>800m <sup>2</sup>
Imperméabilisation forfaitaire considérée	Env. 60%	Env. 50%	Env. 35%
Volume de stockage/infiltration	4m <sup>3</sup>	4m <sup>3</sup> +1m <sup>3</sup> par tranche de 100m <sup>2</sup> de parcelle	<b>8m<sup>3</sup></b>
Dispositifs recommandés/pérennité	Tranchées filtrantes	Noues, tranchées, jardin de pluie	Noues, tranchées, jardin de pluie

▪ **Débit de fuite autorisé de 5l/s avec un ajutage mini de D=50mm**

Un projet supérieur ou égale à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol ( sur une parcelle qui n'a pas déjà prise en compte cette règle) verra entraîner une régularisation et une application de la règle.

**Nous vous conseillons de transmettre au service instructeur du Sicoval, pour une meilleure prise en compte des eaux pluviales, les pièces suivantes :**

- Plan des réseaux au niveau du projet faisant apparaître le point de raccordement à l'exutoire s'il existe.
- Positionnement du dispositif particulier mis en œuvre dans le projet ( noue, tranchée drainante, jardin de pluie...)
- Etude hydrologique (coefficient de perméabilité) et ses conclusions si techniques d'infiltration (verticales) envisagées.

Le Vice-Président du SICOVAL,

Laurent FOREST

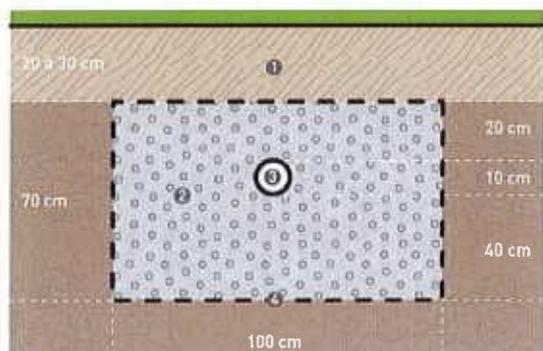


Service Eaux Pluviales Urbaines  
Tel : 05.31.84.27.98  
Mail : accueilEPU@sicoval.fr

**Exemple d'application à la parcelle pour 6m<sup>3</sup> à stocker/infiltrer**

**Tranchée stockage infiltration**

Tranchée 1.5 m x 1 m/ Linéaire : 12 ml  
Emprise 15 m<sup>2</sup> (non visible)

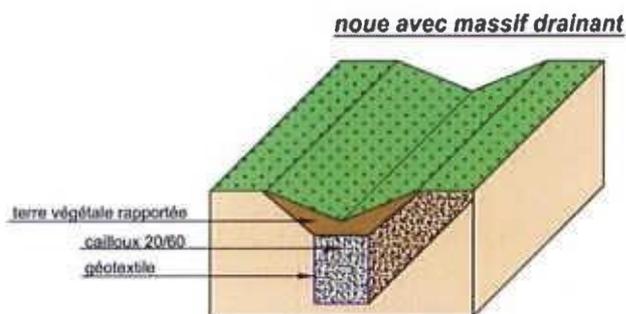
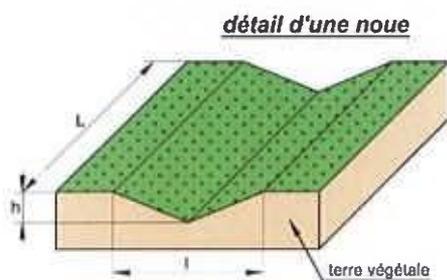


1. Terre végétale
  2. Cailloux grossiers calcaires (grave 20/80)
  3. Drain PVC (100 mm)
  4. Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
- Fond de tranchée horizontal

Ou

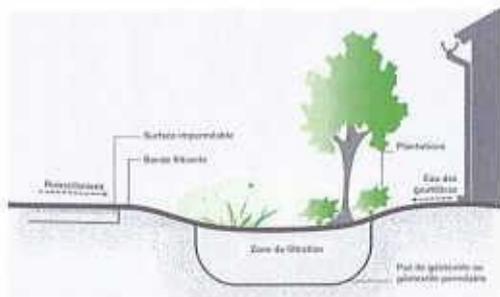
**Noue stockage infiltration**

Largeur : 2.5 m / Prof max . 50 cm/ Linéaire : 10 ml / Emprise 25 m<sup>2</sup>



**Jardin de pluie**

Emprise 15 m<sup>2</sup> / Prof max . 50 cm



Dans tous les cas, un rejet en trop plein vers un collecteur aérien (fossé) ou enterré est imposé.