



Commune de LONGAGES

Plan Local d'Urbanisme Révision

 **MREnvironnement**
EIRL Mathilde Redon

atelier urbain
URBANISME | PAYSAGE | ARCHITECTURE

3.1 – REGLEMENT



atelier urbain SEGUI & COLOMB

23, impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	2
B - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL	2
C – APPLICATIONS DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME	2
D - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
E – SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT	3
F – SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DANS LES ANNEXES DU PLU.....	5
G – DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	17
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	18
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités, usages et affectations des sols interdites</i>	<i>18</i>
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	<i>18</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>20</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	20
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>20</i>
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>22</i>
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>24</i>
<i>B4- Stationnement.....</i>	<i>27</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	27
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies</i>	<i>27</i>
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux</i>	<i>29</i>
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	32
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	33
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	34
<i>A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions.....</i>	<i>34</i>
<i>A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions.....</i>	<i>35</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociales.....</i>	<i>35</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	36
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>36</i>
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>37</i>
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>37</i>
<i>B4- Stationnement.....</i>	<i>38</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies</i>	<i>39</i>
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux</i>	<i>39</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	40
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	41
<i>A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions.....</i>	<i>41</i>
<i>A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions.....</i>	<i>42</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociales.....</i>	<i>43</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	43
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>43</i>
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>45</i>
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>45</i>

B4- Stationnement.....	46
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	47
C1 - Conditions de desserte par les voies.....	47
C2 - Conditions de desserte par les réseaux	47
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	48
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	49
A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions.....	49
A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions.....	50
A3 : Mixité fonctionnelle et sociales.....	51
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	51
B1-Volumétrie et implantation des constructions	51
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	52
B4- Stationnement.....	53
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	53
C1 - Conditions de desserte par les voies.....	53
C2 - Conditions de desserte par les réseaux	53
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	54
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	55
A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions.....	55
A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions.....	56
A3 : Mixité fonctionnelle et sociales.....	56
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	56
B1-Volumétrie et implantation des constructions	56
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	57
B4- Stationnement.....	58
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	58
C1 - Conditions de desserte par les voies.....	58
C2 - Conditions de desserte par les réseaux	58
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....	59
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	60
A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions.....	60
A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions.....	61
A3 : Mixité fonctionnelle et sociales.....	61
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	62
B1-Volumétrie et implantation des constructions	62
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	63
B4- Stationnement.....	64
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	65
C1 - Conditions de desserte par les voies.....	65
C2 - Conditions de desserte par les réseaux	65
TITRE III : DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES A URBANISER	66
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	67
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	68
A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites	68

A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions.....	69
A3 : Mixité fonctionnelle et sociales.....	69
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	69
B1-Volumétrie et implantation des constructions.....	69
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	70
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	70
B4- Stationnement.....	71
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	72
C1 - Conditions de desserte par les voies.....	72
C2 - Conditions de desserte par les réseaux.....	72
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	73
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	74
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.....	75
A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions.....	75
A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	77
A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions.....	78
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	79
B1-Volumétrie et implantation des constructions.....	79
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	81
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	81
B4- Stationnement.....	82
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	82
C1 - Conditions de desserte par les voies.....	82
C2 - Conditions de desserte par les réseaux.....	83
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	84
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	85
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.....	86
A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites.....	86
A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	88
A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions.....	89
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	90
B1-Volumétrie et implantation des constructions.....	90
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	91
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	92
B4- Stationnement.....	93
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	93
C1 - Conditions de desserte par les voies.....	93
C2 - Conditions de desserte par les réseaux.....	93
ANNEXES.....	94

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées et à l'ensemble du territoire de la commune.

B - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Demeurent notamment applicables :

- Les articles L.111-11, L.111-16 à L.111-17, L.424-1, R.111-2, R.111-4, R.111-21 et R.111-22, R.111-25 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment : le droit de préemption urbain et les zones d'aménagement différé.
- Les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie ;
- L'article L.111-3 du Code Rural qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul entre des bâtiments agricoles et des habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : le code civil, le code rural, le code de l'environnement, le code forestier, le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...
- Les règles d'urbanisme spécifiques des lotissements toujours en vigueur en application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

C – APPLICATIONS DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

❖ Adaptations mineures

Les adaptations mineures concernent l'application des articles figurant aux chapitres B et C des titres II à V du règlement. Elles sont possibles si elles remplissent trois conditions :

- Etre rendues nécessaires et justifiées par l'un des trois motifs suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- Rester limitées,
- Faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Elles correspondent à un assouplissement des règles d'urbanisme, sans en changer l'esprit ni porter atteinte aux droits des tiers.

D - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sur les documents graphiques, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé selon les différentes zones suivantes :

❖ Zones urbaines de type « U »

A destination principale d'habitat ou à destination d'activités, elles correspondent :

- Soit à **des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;**
- Soit à **des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

❖ Zones à urbaniser de type « AU »

A destination principale d'habitat ou à destination d'activités, elles correspondent :

- A **des secteurs, desservis par les réseaux** (voirie, AEP, électricité, le cas échéant assainissement en périphérie immédiate et en capacité de desservir les nouvelles constructions) **qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU ou selon un phasage particulier détaillé dans le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.** Ces zones sont dites « AU ».

❖ Zones agricoles de type « A »

Elles correspondent à « **des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles** ». Ces secteurs englobent le bâti non agricole existant de façon isolée en ensembles diffus.

Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage.

❖ Zones naturelles ou forestières de type « N »

Elles correspondent à « **des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues** ».

Les zones naturelles peuvent intégrer des parcelles agricoles cultivables ou correspondre à des espaces de nature en ville.

Indices

Les indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature permettent de distinguer différentes zones de même type ou des secteurs particuliers à l'intérieur d'une même zone.

Lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, l'article s'applique à la totalité de la zone et de ses secteurs.

E – SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

❖ Bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Dans les zones A, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les plans de zonage du PLU peut être autorisé à la condition que celui-ci ne compromette pas l'activité

agricole ou la qualité paysagère du site et fasse l'objet d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112- 1-1 du code rural et de la pêche maritime.

A noter :

Conformément à l'article L.152-6-9 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut désormais autoriser, par dérogation aux règles du présent règlement, le changement de destination de bâtiments à usage agricole ou forestier, sous réserve du respect des conditions fixées par cet article. Cette disposition est applicable indépendamment de l'identification des bâtiments au présent plan local d'urbanisme.

❖ **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier**

Le règlement identifie les éléments de paysage bâtis et/ou végétaux et sites et secteurs à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Ces protections figurent sur le zonage en se superposant à tout type de zone. Elles sont accompagnées de règles spécifiques visant à préserver et valoriser ce patrimoine local qui sont détaillées au titre II du présent règlement (points B2 et B3).

Les éléments identifiés correspondent à :

- Des formations végétales : arbres isolés, haies, alignements, bois ou bosquets...
- Des milieux naturels liés à l'eau : cours d'eau, plans d'eau, mares, zones humides.
- Des sites ou bâtiments remarquables d'intérêt patrimonial : châteaux et leur parc boisé...

❖ **Emplacements réservés**

Réservés à la création de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou de programmes de logement incluant une mixité sociale, les emplacements réservés traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur le territoire communal.

Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve. Il s'agit, néanmoins, d'une inconstructibilité relative et temporaire :

- Temporaire, dans la mesure où un emplacement réservé est instauré en attendant la réalisation effective de l'ouvrage ou l'aménagement projeté, et où il peut être modifié ou supprimé à l'occasion d'une évolution du PLU ;
- Relative, notamment dans la mesure où : ces emplacements ne sont pas opposables à toutes les demandes d'autorisation, des ouvrages à caractère précaire peuvent être installés sur des emplacements réservés en attendant la réalisation de l'ouvrage ou de l'aménagement visé.

Le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui permet de mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

❖ **Espaces Boisés Classés**

Le règlement identifie des Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ils peuvent concerner tous types de boisements.

Selon l'article L113-2 du code de l'urbanisme, ce classement 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. Le défrichement est interdit. Certaines coupes et

abattages sont soumis à déclaration préalable (R421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

❖ **Itinéraires classés**

Les chemins identifiés au plan de zonage comme chemins de randonnée, piste cyclable ou équestre à préserver, sont classés au titre du code de l'urbanisme.

❖ **Secteurs de préservation de la diversité commerciale**

Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement identifie des secteurs de protection du linéaire commercial de voies et d'emprises publiques le long desquelles les projets de changement de destination ou d'aménagement des constructions existantes comportant des locaux d'artisanat ou de commerce sont soumis à conditions de mixité fonctionnelle.

❖ **Périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle**

Ces périmètres correspondent aux sites appelés à connaître une évolution ou une opération d'aménagement spécifique, pour lesquels le PLU fixe des principes d'organisation urbaine, de desserte, d'insertion paysagère, de qualité des espaces publics ou de programmation, en complément du règlement.

F – SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DANS LES ANNEXES DU PLU

Les Annexes du PLU identifient et précisent les secteurs dans lesquels les autorisations d'urbanisme et les modes d'occupation des sols sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spéciales, en application de réglementations et servitudes particulières autres que le PLU.

Sont notamment identifiés les secteurs, périmètres ou plans suivants :

- Les Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire ;
A noter : dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, les autorisations du droit des sols sont conditionnées à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI)
Dans les territoires concernés par un risque inondation connu, il convient de prendre les précautions suivantes :
 - Eviter les aménagements, dont les remblais, qui perturberaient la capacité d'écoulement et d'expansion des crues,
 - Ne bâtir des clôtures ou des bâtiments nouveaux que dans la mesure où ils ne font pas obstacle aux flux hydrauliques,
 - Réaliser des bâtiments ou étendre des bâtiments existants à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues en se référant aux éléments connus, en particulier aux isocotes de la CIZI lorsqu'elles sont définies.
- Les sites archéologiques, au sein desquels toute demande de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture Occitanie 32, rue de la Dalbade 31000 Toulouse.
En application du Code du Patrimoine, toute découverte archéologique fortuite doit être signalée au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
Il est rappelé que toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des

vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

G – DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

❖ A

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil, le passage sera considéré comme une voie.

Acrotère : Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Affouillement/exhaussement : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Le Code de l'Urbanisme définit les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Alignement : L'alignement correspond à la limite, constituée sur un plan vertical, entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine » (code de la voirie routière, art. L. 112-1).

En cas de mise en place d'un emplacement réservé en vue de l'extension ou de l'élargissement d'une voie, c'est la limite extérieure de l'emplacement réservé qui constitue le futur alignement.

Aménagement d'une construction : Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe : Une annexe est une 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, sans disposer d'un accès direct depuis la construction principale.

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont considérées comme des constructions. Leur réalisation doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

❖ B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment agricole : Un bâtiment agricole est une construction conçue pour le stockage, le conditionnement, l'élevage ou l'exploitation. Il peut être de différents types : couverts, ouverts, semi-ouverts, cloisonnés...

Bâtiment de caractère : Est considéré comme bâtiment de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

Berge : Bords permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.



Changement de destination : Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination ou une sous-destination, définie selon le code de l'urbanisme, qui est différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. A noter, la destination et sous-destination des locaux accessoires suivent celle des locaux principaux. La transformation d'une annexe en habitation, ou la réhabilitation d'une ruine, ne sont pas des changements de destination, mais des créations nouvelles.

Clôture : Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à séparer, même partiellement, deux fonds voisins, ou un fond privé avec le domaine public, une voie ou emprise publique ou une bande d'accès. Ne sont pas concernées au sens du présent règlement les clôtures et barrières des exploitations agricoles ou forestières.

A noter : le règlement autorise la réalisation de clôtures ajourées ce qui exclue la mise en œuvre de matériaux occultants (panneaux pleins en bois ou en résine, brise vue en toile ou en lattes PVC ou bois insérées dans un grillage rigide...).

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain d'assiette.

Coefficient de pleine terre : Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface des espaces de pleine terre, disponible au développement de la flore et de la faune, et la surface de l'unité foncière du projet.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). Elles comprennent les constructions sur pilotis, les cabanes dans les arbres... ainsi que les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures, qui n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme, ne sont pas considérées comme des constructions.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction agricole : Construction nécessaire aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes et aux locaux affectés aux activités qui constituent le prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles).

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs : Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidente et aux activités, les services

collectifs dont elles ont besoin.

Il s'agit notamment :

- Des équipements d'infrastructures et ouvrages (voies, réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol, y compris les lignes de transport d'électricité HTB, pylônes, poste de transformation HTB ...). De manière générale, sauf indication contraire, ces infrastructures et ouvrages ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification sont autorisés dans l'ensemble des zones pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Cours d'eau : Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source, et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

❖ D

Débord de Toiture : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade et qui ne sont pas supportés par des poteaux ou des encorbellements.

Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	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.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination peut recouvrir les chambres d'hôtes, au sens des articles L.324-3 et D.324-13 du code du tourisme et les meublés touristiques dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales. Elle comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants dans de l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation : chambre, salle de bain, petite cuisine, salon, salle de sport, bibliothèque, spa...).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : notamment, maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie, EHPAD, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences étudiantes

		avec service para-hôtelier, centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil des demandeurs d'asile...
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services : boulangeries, charcuteries, poissonneries, cordonneries, salon de coiffure... ainsi que les locaux de fabrications de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles... 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 : notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés. Locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique, notamment les drives ou drives piétons.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation des biens : médecins, sage-femmes, chirurgiens-dentistes, infirmiers, masseurs-kinésithérapeutes, orthophonistes, préparateurs en pharmacie, avocats, architectes, assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, showrooms, salles de sport privées, spa...
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnées à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	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.
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Cette sous-destination recouvre notamment les résidences de tourisme, les villages vacances, les maisons familiales de vacances. Elle comprend également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique aux meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an ou avec des prestations hôtelières.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	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. Elle recouvre notamment les mairies, préfectures... ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat : commissariat, gendarmerie, caserne de

		pompiers, établissements pénitentiaires... Elle s'applique également aux locaux des organismes, publics ou privés, délégataires d'une service public administratif (URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial assurant un accueil du public (régie de transport public...). Elle recouvre également les maisons de services publics dont les maisons « France services ». A noter : les constructions des administrations dont l'accueil du public est annexe sont assimilées à la sous-destination « bureau ».
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	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. Cette sous-destination recouvre notamment les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements 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. Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement, les établissements d'enseignements 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 ou publiques.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements 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.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractères religieux.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, maisons de quartier, locaux destinés à assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. Elle recouvre également les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire (exploitation des ressources naturelles notamment minières et gisements), les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire (industrie du bois, industrie agroalimentaire, raffinage du pétrole, production industrielle, la construction) et les constructions destinées aux activités artisanales

ou tertiaire		du secteur de la construction et de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage des biens 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 d'hébergeant les centres de données. Cette sous-destination recouvre ainsi les Dark stores et les data centers ainsi que les équipements de logistique urbaine de proximité.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique qui sont soit livrés au client soit récupérés sur place par celui-ci.

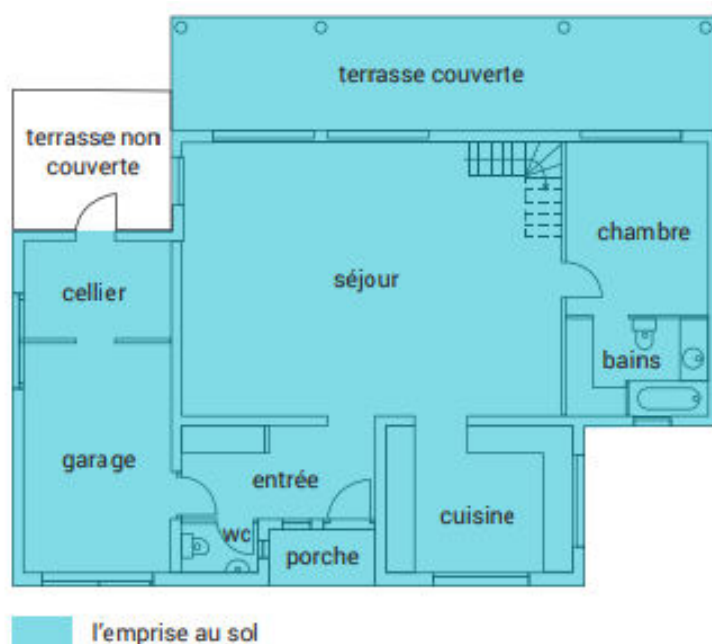
❖ E

Eaux pluviales : On entend par eaux pluviales, les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange déchlorées des piscines... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Egout du toit : Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite :

- Des piscines non couvertes ;
- Des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et, dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs mis en œuvre dans le cadre d'une opération d'isolation thermique par l'extérieur ;
- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne



dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.

- Des ombrières photovoltaïques mises en place pour couvrir les parcs de stationnement extérieurs.

Emprise de voie : L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Essence locale : Végétations spécifiques adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de recourir à ce type de plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

Espaces libres : Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés ... rentrent dans cette définition.

Espaces de pleine terre : Ils correspondent aux espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, constitués de sols naturels ou reconstitués, permettant l'infiltration des eaux pluviales et l'enracinement de la végétation, notamment arborée.

Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations), en jardins ou en cheminements de jardin réalisés en matériaux perméables. Les surfaces recouvertes de dalles, de revêtements imperméables, ou situées au-dessus de constructions ou d'ouvrages en sous-sol, ne sont pas comptabilisées comme espaces de pleine terre.

Les réseaux techniques peuvent y être implantés à condition qu'ils ne compromettent ni la perméabilité du sol ni le développement de la végétation.

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Dans la perspective d'une diversification des revenus agricoles, sont notamment considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- L'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- Les terrains de camping soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

En application de l'article L151-11, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et/ou fonctionnel avec la construction existante.

❖ F

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Friche : Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé, dont l'état ou la configuration nécessite des travaux ou aménagements préalables à tout réemploi.

❖ I

Implantation des constructions par rapport aux voies : Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places...). Sont concernées, les voies existantes, ou prévues par le PLU ou par un projet d'aménagement ou de remaniement parcellaire.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 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 du terrain d'assiette du projet par rapport aux voies et emprises publiques.

❖ L

Liaison douce : voie réservée aux déplacements non motorisés, intégrée dans les aménagements pour favoriser la mobilité active (piétons, cycles...).

Limite séparative : 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 postérieures. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire, indissociable du fonctionnement de la construction principale, constitue soit une partie intégrante de celle-ci, soit une annexe, soit une extension.

❖ N

Niveau d'une construction : le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+X+C, où :

- R représente le rez-de-chaussée
- X représente le nombre d'étages supérieurs
- C représente le niveau éventuel de combles ou étage en retrait.

Ne sont pas comptés, dans le nombre de niveaux des constructions indiqué, les sous-sols (ceux-ci ne devant pas dépasser le niveau du sol extérieur).

❖ O

Opération d'aménagement d'ensemble : toute opération permettant l'urbanisation de la totalité des terrains qu'elle concerne pour en garantir la cohérence et ce quelle que soit la procédure utilisée : lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : Elles définissent des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire (OAP sectorielle) ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP thématiques).

Les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devront être compatibles avec ces orientations, c'est-à-dire qu'ils devront en respecter l'esprit.

❖ P

Pignon : Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Principe de réciprocité : Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

❖ R

Reconstruction à l'identique : La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés détruits ou démolis est autorisée dans les conditions prévues par l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme. Les projets de reconstruction devront toutefois prendre en compte les risques et nuisances existants et ne pas être de nature à aggraver les atteintes à la sécurité ou à la salubrité publiques.

Réhabilitation : Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et des matériaux actuels.

Restauration : Restituer au bâtiment son caractère : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée.

Ruine : Est considéré comme une ruine, tout bâtiment ancien, légalement construit, dont un cinquième des murs extérieurs et la moitié de la toiture sont détruits. Ce bâtiment ne peut alors plus être considéré comme une construction existante.

❖ S

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade.

Sol naturel (ou terrain naturel) : Le sol naturel correspond au sol existant avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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 :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° 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.

Stationnement : Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Dans les opérations de construction de logements collectifs, toute place doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre place de stationnement.

Les places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, doivent respecter les dimensions minimales suivantes, libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres dans le cas des places réservées aux véhicules des personnes handicapées
- Dégagement : 5 mètres

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :

- Angle par rapport à la voie : 45°
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres dans le cas des places réservées aux véhicules des personnes handicapées
- Dégagement : 4 mètres

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

- Longueur : 5,50 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres dans le cas des places réservées aux véhicules des personnes handicapées à condition que celles-ci soient aménagées du côté du trottoir ou de l'accotement.

❖ T

Terrain d'assiette du projet : Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

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

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

Conformément à la réglementation, notamment la loi ALUR, les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

❖ U

Unité foncière : Ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

❖ V

Voies ou emprises publiques : Voie ouverte à la circulation générale permettant la circulation des véhicules motorisés, des cycles et des piétons.

Voie privée : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules,

sans distinction de son régime de propriété. Les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique seront assimilées à des voies et emprises publiques.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités, usages et affectations des sols interdites

Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II

Les constructions, activités et affectations des sols incompatibles avec le milieu environnant et le caractère de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone, notamment selon les cas : les gravières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, habitations légères ; le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; les terrains de sports motorisés...

En zone inondable sont également interdits :

- Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés ;
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ;
- La création de sous-sols, à l'exclusion des équipements techniques de services publics à condition que les équipements sensibles soient placés au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues ou soient protégés par un dispositif assurant l'étanchéité ;
- Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2.2 du règlement des zones concernées par un aléa d'inondation (Zones A et N) ;
- Toutes adaptations, modifications ou extensions des constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne de l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue ;
- La reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone

Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol doivent :

- Respecter les dispositions du présent règlement ;
- Être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ou sectorielles ;
- Respecter directement les dispositions des OAP valant règlement, lesquelles se substituent au règlement applicable au secteur concerné.

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dites sectorielles, sont délimités au règlement graphique.

❖ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais lot par lot.

❖ **Constructions et installations liées aux transmissions aériennes (station relais de téléphonie mobile, parabole...).**

Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public et/ou les secteurs bâtis riverains est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère et de protection des cônes de vues.

❖ **Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées sans tenir compte des dispositions des articles A à C du règlement de chaque zone.

❖ **Edification des clôtures**

Les clôtures doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable lorsqu'elles sont situées dans un secteur relevant d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou dans un secteur où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

❖ **Exhaussement et affouillement du sol**

Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.

❖ **Extension d'une construction ne respectant pas les dispositions du règlement**

Ce type d'opération pourra être réalisé en référence aux caractéristiques du bâtiment existant sans accroître le non-respect de la règle : distance d'implantation par rapport à la limite des emprises publiques ou des voies, distance d'implantation par rapport aux limites séparatives ou aux autres limites, hauteur et emprise au sol de la construction, pente et aspect des toitures.

❖ **Permis de démolir**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou est située dans un secteur où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

❖ **Réseau public de transport d'électricité**

Les règles de prospect et d'implantation du PLU ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (> 50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Les ouvrages de Transport d'électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

❖ **Restauration d'un bâtiment / Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**

La restauration d'un bâtiment dont subsiste l'essentiel des murs porteurs et la reconstruction d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans sont autorisées, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié. Ces opérations sont réalisées par référence aux caractéristiques du bâtiment existant, sans application des dispositions réglementaires du PLU.

Cette disposition s'applique quelle que soit la zone, à l'exception des sinistres causés par une

inondation, pour lesquels la reconstruction de logements est interdite.

Les travaux doivent être réalisés à l'identique, en respectant l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol, ainsi que la pente et l'aspect des toitures du bâtiment d'origine.

❖ Secteurs à risques

En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II

- L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis à condition que :
 - o Les accès en rez-de-chaussée, distincts des accès aux locaux commerciaux et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction, soient maintenus ou créés.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

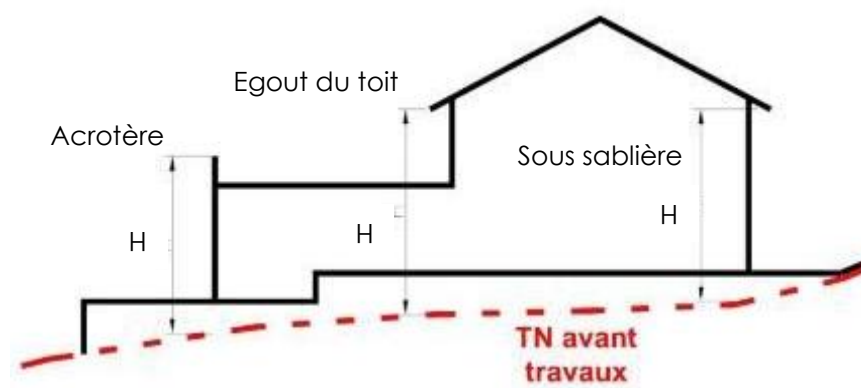
B1-Volumétrie et implantation des constructions

Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions peut être définie :

- soit en nombre de niveaux, correspondant au nombre maximal de planchers superposés autorisés.
- soit en mètres, mesurée en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux à la date de dépôt de la demande sous à la sablière ou au sommet de l'acrotère selon la configuration de la construction :



Des hauteurs différentes à celles imposées dans le règlement de chaque zone sont admises pour permettre :

- La mise en place d'annexes fonctionnelles, telles que souches, cheminées, antennes, éléments techniques particuliers, silos, boisseaux de stockage de céréales, cellules sécheuses,

dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ...

- La surélévation de toitures nécessaire à un projet d'isolation thermique de la construction.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

Se référer au règlement de chaque zone.

B1-3 et B1-4 : Implantation par rapport aux emprises publiques, voies et autres limites

Le recul d'une construction est la distance mesurée sur plan et perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou projetées. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (les plus proches de la voie ou de l'emprise publique).

Le retrait d'une construction est la distance mesurée sur plan et perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

Modalités d'application pour le présent règlement :

- Les règles d'implantation des constructions définies au regard de "l'alignement" (à l'alignement ou en recul de l'alignement) ne s'appliquent pas par rapport aux voies et espaces publics dans lesquels la circulation automobile est interdite ou impossible (tels que parcs, espaces verts, cimetières, liaisons douces ...). Dans ces cas, les règles d'implantation qui s'appliquent sont celles définies par rapport aux limites séparatives ou de fond de terrain.
- A l'intérieur des marges de recul ou de retrait ne sont autorisés que :
 - o Tout ou partie des balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
 - o Les constructions ou parties de constructions n'excédant pas 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.
 - o Les clôtures.
 - o Les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en place sur une construction existante.
 - o Les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, coffret de branchement aux réseaux...) à condition de présenter une bonne intégration au paysage urbain.
 - o Les marquises, les pergolas et les carports sans excéder la hauteur du rez-de-chaussée.

Des implantations différentes à celles imposées dans le règlement de chaque zone sont autorisées pour permettre :

- Un recul supérieur au recul réglementaire :
 - o Lorsque la reconstruction ou la construction est édifiée le long d'une voie étroite, ou à l'angle de deux rues, ou pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
 - o Dans le cas d'une impossibilité technique due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (étroitesse de la voirie...).
 - o Afin de garantir la préservation des formations végétales et des éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage.

B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B2-1 : Aspect extérieur des constructions

Généralités

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, architecture, dimensions ou aspect extérieur, risquent de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ou aux perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter des volumes simples, une unité dans les pentes de toiture, les couleurs et matériaux, en cohérence avec le site et le paysage. L'architecture contemporaine et l'usage de matériaux ou techniques innovants, notamment liés aux éco-matériaux et aux énergies renouvelables, restent possibles.

Les constructions doivent s'adapter au relief. Implantation et volumétrie sont définies selon la topographie. Sur un terrain en pente, la construction pourra être étagée pour limiter déblais et remblais et préserver le profil naturel, l'objectif étant d'adapter le bâtiment au terrain, et non l'inverse.

A noter : Pour le choix des matériaux et des couleurs des couvertures, maçonneries, enduits, menuiseries et ferronneries, il conviendra de se référer à la palette des matériaux et à la palette des teintes réalisées par le Service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne et jointes en annexe du présent règlement.

Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les maçonneries courantes seront enduites : les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...). Seuls les matériaux nobles comme la brique foraine, la pierre, le bois ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents. Toute imitation de matériaux est interdite.

Toitures

Les toitures à pente et les toitures-terrasses sont autorisées.

Les couvertures des constructions ou de l'extension de constructions de style contemporain pourront être réalisées en toiture terrasse ou en toiture métallique à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou au paysage bâti environnant.

Constructions à destination d'habitation et leurs annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol

- Dans le cas des toitures en tuiles :
 - o Pente : entre 30 et 35%
 - o Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge.

Autres constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol

- Dans le cas des toitures en tuiles :
 - o Pente : pas plus de 45%.

Constructions existantes

Toute intervention sur une construction traditionnelle doit respecter les techniques de construction

et les qualités naturelles des matériaux.

Les réhabilitations ou extensions doivent préserver les principes de composition des façades (proportions, modénature) et des volumes de toiture, tout en respectant la qualité urbaine et paysagère des abords.

Lorsqu'une construction présente un intérêt patrimonial, toute intervention doit valoriser ses caractéristiques historiques et architecturales :

- Les maçonneries anciennes seront conservées ;
- La modénature et le décor existants seront restaurés ;
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées.
- Les clôtures, grilles anciennes et les porches ou portails anciens seront maintenus et restaurés en préservant leurs caractéristiques architecturales (murs bahuts en galet ou en brique et leur couronnement, ferronnerie, porches en bois, le cas échéant avec linteau en brique, et piliers en brique ou en pierre, ...).

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Bâti ancien d'intérêt patrimonial

Toute modification ou suppression d'un bâti patrimonial, repéré par le règlement du PLU, doit être précédée d'une déclaration préalable (article R421-23 du Code de l'Urbanisme).

- Les aménagements doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales, et les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations doivent préserver le caractère architectural de la construction (matériaux, volumes, ouvertures, ordonnancement de la façade). Ils peuvent être contemporains si cela valorise l'élément patrimonial sans nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages ou perspectives.

Autres éléments

Les interventions de RTE ne sont pas soumises à déclaration préalable et ne nécessitent pas de compensation ou de remplacement des formations végétales.

B2-2 : Performances énergétiques et environnementales

Amélioration de la performance énergétique des constructions

Conformément au code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut, par décision motivée, déroger aux règles du PLU sur l'emprise au sol, la hauteur, l'implantation et l'aspect extérieur pour autoriser :

- L'isolation en saillie des façades des constructions existantes ; pour les bâtiments en alignement sur voies ou emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée sans ancrage au sol, sous réserve d'une bonne intégration et de la sécurité des voiries ;
- L'isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en place de dispositifs de protection solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières avec production d'énergie renouvelable sur les aires de stationnement.

La décision peut comporter des prescriptions visant à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et son environnement.

Construction existante

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent améliorer significativement leurs performances énergétiques.

Pour les bâtiments anciens, les travaux de rénovation énergétique et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'accompagner d'une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine architectural.

Choix constructifs et d'implantation

Les choix constructifs et d'implantation des constructions devront autant que possible tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Privilégier la création de logements traversants ;
- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ;
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;
- Localiser les murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres afin de contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

Energies renouvelables / Ressources naturelles

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Leur positionnement doit éviter toute nuisance visuelle ou sonore pour le voisinage et les espaces publics, préserver la cohérence architecturale du bâtiment et limiter l'impact sur le paysage.

Les panneaux ou capteurs en toiture doivent être parallèles à celle-ci et regroupés en une seule surface cohérente avec l'architecture. Un dispositif isolé doit s'aligner sur la composition de la façade, par exemple dans l'axe d'une ouverture existante.

Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, les installations doivent de préférence être placées au sol ou sur un bâtiment annexe.

B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions de l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (conduits et gaines de ventilation ou de climatisation, pompes à chaleur, etc.) doivent s'intégrer à l'architecture du bâtiment, rester invisibles depuis l'espace public et limiter leur impact visuel pour les voisins.

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II.

B3-1 : Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Leur traitement doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public. Une transparence doit être préservée entre la rue et l'espace privatif, ce qui

exclue la mise en œuvre de matériaux occultants (panneaux pleins en bois ou en résine, brise vue en toile, lattes bois ou PVC insérées dans un grillage rigide...).

Quand elles existent, les maçonneries anciennes seront maintenues et mises en valeur.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.

Les grillages seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) et les clôtures occultantes sont interdites.

B3-2 : Espaces non-bâtis

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante. Les formations végétales existantes seront maintenues ou, si leur suppression est nécessaire, remplacées, sur le site, par des formations végétales équivalentes, en quantité et à terme en qualité.

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Concernant les formations végétales (arbres isolés, haies, alignements, bois)

Les formations végétales, repérées par le règlement du PLU, sont protégées. Elles ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) dans les cas suivants :

- Suppression d'un obstacle pouvant augmenter l'exposition à un risque ou créer une gêne à la sécurité publique.
- Suppression d'un obstacle pouvant entraver l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale.
- Remplacement des boisements présentant un mauvais état sanitaire.
- Création d'un nouvel accès à un point d'eau dans la limite maximale de 5 mètres de largeur d'emprise.
- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres de largeur d'emprise.
- Création d'un accès à une parcelle constructible dans la limite maximale de 5 mètres de largeur d'emprise.

Les boisements arrachés ou détruits doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme et donner lieu à une replantation compensatrice en quantité et, à terme, en qualité. Les plantations doivent être effectuées avec des espèces identiques à celles détruites ou, avec des espèces adaptées aux sols, au climat et aux fonctions écologiques similaires (habitat, biodiversité, hydrologie, etc.).

Pour rappel, les interventions de RTE, pour la gestion de son réseau, ne sont pas soumises à déclaration préalable et ne sont pas sujettes à compensation ou remplacement des formations végétales.

Concernant les milieux naturels liés à la présence de l'eau (zones humides, mares, plans d'eau, cours d'eau)

Dans le cas des milieux liés à l'eau, repérés par le règlement du PLU, sont interdits toutes les constructions et installations et le remblaiement, comblement, affouillement, dépôt et changement d'affectation (sauf pour accueillir l'exutoire d'un bassin d'orage) et drainage ou

assèchement, à l'exception :

- Des travaux de restauration et de réhabilitation de ces milieux visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Des installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique ;
- Des ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- Des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels ;
- Des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la fonctionnalité du site et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

La suppression d'une mare n'est autorisée que si le projet prévoit, sur le même bassin versant, soit la remise en état préalable d'une mare existante, soit la création préalable d'une mare équivalente en termes fonctionnels et de biodiversité, à hauteur d'au moins 200 % de la surface perdue.

Les lieux et modalités de compensation doivent garantir la durabilité de la compensation et que les fonctions du milieu créé soient au moins équivalentes à celles du milieu créé (communautés végétales, pression écologique, fonction hydrologique, etc.).

Espaces libres, plantations

Sauf pour les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles, les espaces libres des unités foncières bâties doivent être aménagés en jardins plantés et engazonnés, avec une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et principalement composée d'essences locales. Au moins un arbre doit être planté pour 300 m² d'espaces libres.

Les espèces allergènes (cyprès, thuyas...) sont interdites.

Dans les opérations d'ensemble, une surface doit être réservée à des espaces communs, conçus et équipés pour faciliter leur entretien et assurer durablement leur usage et qualité : choix adapté des essences et du type d'arrosage, solidité du mobilier urbain, éclairage public économe limitant les perturbations lumineuses pour la faune, et accessibilité depuis l'espace public.

Le long des routes départementales :

- Les plantations d'arbres dont la hauteur serait supérieure à 2 mètres nécessitent d'être positionnées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.
- Si la hauteur des plantations est inférieure à 2 mètres (arbustes, haies...) un retrait de 0,50 mètre de l'alignement est suffisant.
- Aux embranchements routiers, courbes à forts rayons ou carrefours, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 mètre sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre de ces embranchements.

Zone de stationnement

Les aires de stationnement devront être végétalisées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les aires de stationnement comportant au moins 10 places devront être aménagées en plusieurs unités distinctes, séparées par des espaces plantés en pleine terre. Sans porter atteinte, le cas échéant, aux dispositifs réglementaires de gestion et d'évacuation des eaux pluviales, ces

espaces seront notamment constitués d'arbres de petit et moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétalisées, en privilégiant des essences locales, dépolluantes et non allergènes.

B4- Stationnement

Le stationnement nécessaire aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat. Les besoins en stationnement sont déterminés en fonction de la destination des constructions, de leur fréquentation et des nécessités logistiques liées à leur usage, incluant, le cas échéant, des aires de livraison.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la gestion des eaux pluviales, les aires extérieures de stationnement doivent présenter au moins 50% de surfaces perméables et inclure des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, revêtements drainants).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement est calculé au prorata des surfaces de plancher affectées à chacune d'elles.

En cas d'extension, le nombre de places à créer est déterminé au prorata de la surface de plancher créée après travaux, sauf dispositions contraires propres à la zone concernée.

En cas de changement de destination, les règles applicables sont celles correspondant à la destination finale de la construction, sauf dispositions contraires prévues par le règlement de zone.

Le nombre de places de stationnement est arrondi à l'entier supérieur.

Des dispositions différentes à celles imposées dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées :

- En cas d'impossibilité de réaliser la totalité des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, le constructeur peut satisfaire à ses obligations en justifiant, pour les places manquantes, soit de l'obtention d'une concession de longue durée dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.
- Les obligations de stationnement peuvent également être considérées comme satisfaites lorsque des places répondant aux besoins de l'opération existent déjà dans l'espace public environnant, hors voirie.
- La mutualisation de places de stationnement est admise pour répondre aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches ou de constructions existantes.
- Pour les opérations comportant plusieurs destinations, le nombre total de places exigé peut être réduit lorsque le projet prévoit une mutualisation des places à usage non concomitant, notamment par la réalisation d'un parc de stationnement commun.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer en complément aux dispositions propres à chaque zone qui s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II

C1 - Conditions de desserte par les voies

C1-1 : Accès et voirie

Accès

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

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de manière à ne pas créer de gêne ou de danger pour la circulation. Ils doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile.

Toute division foncière doit être conçue de manière à garantir l'accessibilité de l'ensemble des parcelles créées, en privilégiant les accès groupés.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès présentant un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit. En cas de desserte par une route départementale et une voie communale, l'accès sur la voie communale est privilégié.

Tout accès sur une route départementale peut être soumis à des prescriptions spécifiques de sécurité, et nécessite la consultation préalable du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un fossé borde une parcelle constructible, l'accès s'effectue au moyen d'un pont busé réglementaire, réalisé à la charge du pétitionnaire.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à leur importance, à leur destination et aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile (cf. annexes du règlement).

Les voies créées doivent, autant que possible, favoriser le maillage des réseaux et les liaisons interquartiers, notamment en assurant des connexions avec l'environnement existant en matière de voirie, de cheminements doux (piétons et cycles), d'adduction d'eau potable, de réseau incendie et, le cas échéant, d'assainissement.

Les voies nouvelles, publiques ou privées doivent disposer des dimensions minimales suivantes :

	Voie desservant 3 à 5 lots ou logements	Voie à sens unique desservant plus de 5 lots ou logements (double sens cyclable)	Voie à double sens desservant plus de 5 lots ou logements
Emprise	5,50 m	7,50 m	9,50 m
Chaussée partagée	4,50 m	3,50 m	4,50 m
Stationnement / plantations		2,50 m	2,50 m

Circulations douces

Les opérations d'aménagement doivent prendre en compte la sécurité et les continuités des déplacements piétons et cyclables, que ce soit dans l'aménagement des voies (chaussées partagées, bandes cyclables...) ou par des cheminements dédiés (sentiers piétonniers, pistes cyclables...). Les largeurs d'emprises doivent respecter les normes légales et techniques en vigueur.

Ces opérations doivent garantir la possibilité de raccordement et de continuité des parcours piétons et cyclables, en lien avec les cheminements existants ou prévus, et être compatibles, le cas échéant, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Itinéraires classés

Toute intervention, modifiant ou supprimant un élément identifié sur le plan de zonage (article L151-38 du code de l'urbanisme), doit prévoir un itinéraire de remplacement assurant la continuité

des déplacements piétons et cyclables.

Mobilité et ergonomie

La conception des espaces publics et communs des opérations d'ensemble doit intégrer les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) ainsi que l'implantation du mobilier urbain ne doivent pas faire obstacle aux cheminements.

Accessibilité des personnes à mobilité réduite

Conformément à la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 et aux textes pris pour son application, l'ensemble de la chaîne des déplacements des nouveaux secteurs urbanisés (voirie, transports, logements et établissements recevant du public) doit être accessible aux personnes en situation de handicap.

C2 - Conditions de desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés conformément aux règlements en vigueur et aux projets prévus d'alimentation et d'assainissement.

C2-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

C2-2 : Assainissement

Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux existants est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

À défaut, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation doit être mis en place. Dans les secteurs destinés à être ultérieurement raccordés au réseau collectif, ces dispositifs doivent pouvoir être facilement déconnectés et raccordés dès sa mise en service.

Eaux résiduaires

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est strictement interdit.

Les effluents industriels ou commerciaux ne peuvent être rejetés dans ce réseau que s'ils sont assimilables aux eaux vannes et usées, et doivent alors respecter les prescriptions applicables aux eaux usées.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, que des effluents préalablement épurés conformément à la réglementation.

Les eaux de refroidissement et autres eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales selon la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute opération de construction ou d'aménagement doit être conçue de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et à intégrer une gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute, sans aggraver les écoulements vers les exutoires publics ou naturels.

La gestion des eaux pluviales doit respecter l'ordre de priorité suivant : infiltration à la parcelle lorsque les caractéristiques du sol et le positionnement de la nappe le permettent, rétention et régulation des débits avec restitution maîtrisée, dans le respect des prescriptions définies dans **l'annexe pluviale jointe au présent règlement**.

Tout projet doit justifier des solutions retenues, notamment : les volumes de ruissellement générés, les capacités d'infiltration des sols et position de la nappe et, le cas échéant, l'impossibilité technique de recourir à l'infiltration. Ces éléments doivent être établis sur la base de données techniques (étude de sol, note hydraulique ou équivalent).

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être dimensionnés à l'échelle de l'ensemble du projet et permettre une gestion efficace des eaux, y compris pour des événements pluvieux de fréquence rare.

Ces dispositifs peuvent également intégrer des systèmes de récupération des eaux pluviales en vue d'usages extérieurs et domestiques, dans le strict respect de la réglementation sanitaire en vigueur. Ceux-ci ne peuvent toutefois se substituer aux ouvrages nécessaires à la gestion du ruissellement, sauf s'ils sont dimensionnés pour assurer également une fonction de régulation des débits.

Tout raccordement à un réseau, fossé ou cours d'eau est soumis à l'autorisation du gestionnaire de l'exutoire et au respect de ses prescriptions techniques (débit de fuite, qualité des rejets, traitement éventuel). Le gestionnaire peut imposer des dispositifs de traitement ou de dépollution avant rejet.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, tranchées drainantes, structures réservoirs, bassins de rétention ou équivalents) doivent être conçus de manière à assurer leur intégration paysagère, leur accessibilité et leur bon fonctionnement dans le temps, notamment par un entretien régulier, à la charge du pétitionnaire ou de ses ayants droits.

Les projets doivent être compatibles avec le guide de recommandations en matière de gestion des eaux pluviales annexé au présent règlement, ainsi qu'avec les prescriptions des gestionnaires compétents (cahier des prescriptions techniques, notamment dans le cadre de la rétrocession future de lotissement ou d'opération d'aménagement d'ensemble).

C2-3 : Electricité et télécommunications

Les constructions et installations doivent prévoir leur raccordement aux réseaux de communications électroniques dès leur mise en place.

Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement doivent intégrer des fourreaux surnuméraires pour assurer un maillage territorial cohérent. Les armoires de rue doivent être dimensionnées pour accueillir les points de mutualisation des boucles locales FTTH.

Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les poteaux électriques est autorisé à condition que l'opérateur s'engage à l'enfouir à ses frais lors d'une opération coordonnée d'effacement de tous les réseaux.

Les nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, ainsi que le remplacement des lignes existantes dans la mesure du possible, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

C2-4 : Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite :

- Soit par un réseau de distribution d'eau équipé de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin praticable.
- Soit par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées selon les besoins et la réglementation.

Les réserves artificielles doivent être enterrées pour une intégration optimale au site.

C2-5 : Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Cet aménagement intégrera également la collecte des déchets extra-ménagers et déchets verts, le cas échéant.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Rappel :

- Les dispositions réglementaires de la zone UA s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II du présent document.
- Les constructions comprises dans les périmètres de protection des Monuments historiques doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol doivent :

- Respecter les dispositions du présent règlement ;
- Etre compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ou sectorielles ;
- Respecter directement les dispositions des OAP valant règlement, lesquelles se substituent au règlement applicable au secteur concerné. Ces dispositions se substituent au règlement pour les règles qu'elles définissent et complètent celui-ci pour les autres dispositions non traitées.

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone et des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
	Restauration			
	Commerce de gros	X		
	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 assimilées		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	

	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Usages des sols et natures d'activités	Interdites	Autorisées sous condition
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs mécanisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux aménagements et constructions autorisés.
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.

A3 : Mixité fonctionnelle et sociales

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

- Dans les périmètres de protection du linéaire commercial identifiés sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux d'artisanat ou de commerce de détail, situés en Rez-de-Chaussée et vacants depuis moins de 5 ans, est autorisé à condition qu'il concerne les destinations ou sous-destinations suivantes et qu'il permette de maintenir les vitrines qui participent à l'animation de la rue :
 - o La restauration,
 - o L'hébergement hôtelier,

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Au-delà d'une période de vacance supérieure à 5 ans, le local n'est plus soumis aux règles spécifiques de protection du linéaire commercial. Le changement de destination est dès lors autorisé vers toutes les destinations ou sous-destinations admises dans la zone.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-Volumétrie et implantation des constructions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, telle que définit dans le lexique du présent règlement, ne pourra excéder :

- R+1+C mètres dans le cas général ;
- 3,50 mètres dans le cas des annexes.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

❖ Zone UA

Non réglementé

B1-3 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées, existantes ou projetées

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite des emprises publiques ou des voies.
- Soit à l'alignement des constructions mitoyennes.

En plus des cas énoncés dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones, des implantations différentes sont admises ou imposées pour permettre :

- L'implantation des annexes et du bassin des piscines à au moins 3 mètres des emprises publiques et des voies.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Toute construction doit être implantée :

- Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de la limite des emprises publiques ou des voies :
 - Sur deux limites séparatives latérales dans le cas d'une parcelle ou d'une unité foncière n'excédant pas 15 mètres de large ;
 Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, l'obligation d'implantation sur deux limites séparatives ne s'applique que sur une des deux voies.
 - Sur au moins une limite séparative latérale dans le cas d'une parcelle ou d'une unité foncière de plus de 15 mètres de large ;

Lorsqu'elle n'est pas implantée sur la seconde limite séparative latérale, à une distance de celle-ci, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

- En dehors de cette bande de 15 mètres :
 - o Sur au moins une limite séparative latérale ;
 - o Lorsqu'elle n'est pas implantée sur la seconde limite séparative latérale, à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En plus des cas énoncés dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones, des implantations différentes sont admises ou imposées pour permettre :

- L'implantation des annexes et du bassin des piscines à au moins 2 mètres des limites séparatives.

B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B2-1 : Aspect extérieur des constructions

Façades

Les volets roulants sont interdits.

B2-2 : Performances énergétiques et environnementales

B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B3-1 : Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées par :

- Un mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place), ce qui exclue la mise en œuvre de matériaux occultants (panneaux pleins en bois ou en résine, brise vue en toile, lattes PVC insérées dans un grillage rigide...).

Lorsqu'il est dans le prolongement d'une façade de la construction principale implantée à l'alignement des emprises publiques et des voies, le mur peut atteindre la hauteur maximale

autorisée pour les clôtures.

Lorsqu'il est dans le prolongement d'une façade de la construction principale implantée en limite séparative, le mur peut atteindre la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite d'une longueur maximale de 3 mètres.

- Et/ou, une haie d'essences locales en mélange ou adaptées au changement climatique ¹ qui peut être doublée d'un dispositif ajouré à claire voie tel que défini ci-dessus.
- En limite séparative, les clôtures intégreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...).

Cas particuliers :

- En limite d'un chemin, d'une liaison douce, d'un espace public, ainsi qu'en limite d'une zone N ou d'un secteur Nce, les clôtures devront être constituées d'une haie composée d'essences locales ou adaptées au changement climatique, en mélange.

Cette haie pourra être doublée d'un grillage de teinte sombre, à condition que celui-ci permette le passage de la petite faune : grillage sans soubassement continu, à mailles larges, et intégrant des ouvertures d'au minimum 15 cm par 15 cm.

- Des démolitions ponctuelles de murs ou de clôtures anciennes peuvent être autorisées afin de permettre l'ouverture de portes, de portails ou l'implantation d'une construction nouvelle, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la cohérence générale du ou des linéaires concernés, ni ne portent atteinte à leur qualité urbaine et paysagère d'ensemble.

B3-2 : Espaces non-bâti

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Espaces libres

Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange ou adaptées au changement climatique.

Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Espaces de pleine terre

Non réglementé

B4- Stationnement

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.

¹ Se reporter à la liste des arbres et arbustes champêtres recommandés dans la partie annexe du présent règlement.

Cette disposition concerne :

- Les constructions nouvelles ;
- Les constructions faisant l'objet d'un changement de destination ;
- La création de nouveau logement dans une construction existante ;
- Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - Conditions de desserte par les voies

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

C2 - Conditions de desserte par les réseaux

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Rappels :

- Les dispositions réglementaires de la zone UB s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II du présent document.
- Les constructions comprises dans les périmètres de protection des Monuments historiques doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol doivent :

- Respecter les dispositions du présent règlement ;
- Etre compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ou sectorielles ;
- Respecter directement les dispositions des OAP valant règlement, lesquelles se substituent au règlement applicable au secteur concerné. Ces dispositions se substituent au règlement pour les règles qu'elles définissent et complètent celui-ci pour les autres dispositions non traitées.

Zone UB

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			L'extension et la mise aux normes des exploitations à condition qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux lieux environnants. L'adaptation, la réfection, l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes. Le changement de destination de bâtiments agricoles à la condition que la destination finale soit compatible avec la vocation de la zone UB.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone et des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
	Restauration			
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et		X	

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

Secteur UB1t

Sont uniquement autorisées :

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement touristique ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les installations touristiques légères présentant un caractère réversible ;
- Les locaux et équipements nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique, notamment :
 - o Les locaux techniques,
 - o La maison commune d'accueil,
 - o Les espaces communs,
 - o Les équipements de loisirs liés au fonctionnement du site,
 - o Les piscines.

Les constructions et installations autorisées doivent participer à une offre d'hébergement touristique intégrée à l'environnement paysager et naturel du site.

A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Usages des sols et natures d'activités	Interdites	Autorisées sous condition
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	

Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs mécanisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux aménagements et constructions autorisés.
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.

A3 : Mixité fonctionnelle et sociales

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Dans la zone UB1, toute opération de construction à destination d'habitation créant une surface de plancher supérieure à 500 m² doit comporter :

- Au moins 15 % de la surface de plancher affectée à des logements abordables, incluant au moins 5% de la surface de plancher affectée à des logements conventionnés dans la limite de faisabilité des opérations ;
Les logements concernés doivent être intégrés au sein de l'opération.

Le calcul est réalisé sur la surface de plancher totale de l'opération.

Des adaptations ponctuelles peuvent être admises uniquement en cas de contraintes techniques, urbaines ou foncières dûment justifiées rendant impossible l'application de la règle

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-Volumétrie et implantation des constructions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, telle que définit dans le lexique du présent règlement, ne pourra excéder :

- R+1+C dans la zone UB1 ;
- R+1 dans la zone UB2 ;
- 3,50 mètres dans le cas du secteur UB1t ;
- 3,50 mètres dans le cas des annexes.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

Zone UB1

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50%.

Secteur UB1t

- L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 400 m² ;
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m².

- Les terrasses et aménagements extérieurs doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Zone UB2

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 25%.

B1-3 : Densité minimale des constructions

Dans les unités foncières non bâties, de la zone UB1, identifiées au document graphique au titre de l'application de l'article L151-26 du code de l'urbanisme, toute opération de construction à usage d'habitation doit respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.

La densité est calculée à partir de la superficie de l'unité foncière d'assiette de l'opération. Le nombre de logements résultant de l'application de cette règle est arrondi à l'entier supérieur.

Lorsque des contraintes techniques, environnementales ou liées à la configuration du terrain sont de nature à compromettre la réalisation de l'opération dans des conditions normales de faisabilité, une réduction limitée de la densité minimale peut être admise sous réserve qu'elle soit dûment justifiée et proportionnée aux contraintes constatées.

B1-4 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, publiques et privées, existantes ou projetées

Zone UB1

Toute construction doit être implantée :

- A au moins 8 mètres de l'axe des routes départementales ;
- En limite des emprises publiques et des autres voies, ou à au moins 3 mètres de celle-ci.

Zone UB2

Toute construction doit être implantée :

- A au moins 18 mètres de l'axe des routes départementales ;
- A au moins 3 mètres de la limite des autres emprises publiques et des autres voies.

En plus des cas énoncés dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones, des implantations différentes sont admises ou imposées pour permettre :

- Dans la zone UB2, l'implantation des annexes et du bassin des piscines à au moins 5 mètres de l'alignement des routes départementales.

B1-5 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 mètres.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- A au moins 5 mètres d'une zone A ou N.
- A au moins 10 mètres de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

En plus des cas énoncés dans les dispositions générales, des implantations différentes sont admises ou imposées pour permettre :

- L'implantation du bassin des piscines non couvertes à au moins 2 mètres des limites séparatives.

B1-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cas général : Non réglementé

Secteur Ub1t :

Les constructions doivent être implantées de manière à préserver :

- Le caractère aéré du site ;
- Les espaces végétalisés ;
- Les continuités écologiques.

B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

B2-1 : Aspect extérieur des constructions

Dans le secteur UB1t, les constructions doivent présenter :

- une architecture sobre et discrète ;
- des matériaux et teintes favorisant leur insertion paysagère ;
- un caractère léger et réversible.

Les systèmes constructifs démontables et limitant les terrassements ainsi que les fondations permanentes sont privilégiés.

Les équipements techniques doivent être intégrés à l'environnement paysager.

B2-2 : Performances énergétiques et environnementales

B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

B3-1 : Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées par :

- Un mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place), ce qui exclue la mise en œuvre de matériaux occultants (panneaux pleins en bois ou en résine, brise vue en toile, lattes PVC insérées dans un grillage rigide...).

Lorsqu'il est dans le prolongement d'une façade de la construction principale implantée à l'alignement, le mur peut atteindre la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Lorsqu'il est dans le prolongement d'une façade de la construction principale implantée en limite séparative, le mur peut atteindre la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite d'une longueur maximale de 4 mètres.

- Et/ou, une haie d'essences locales en mélange ou adaptées au changement climatique² qui peut être doublée d'un dispositif ajouré à claire voie tel que défini ci-dessus.
- En limite séparative, les clôtures intégreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...).

Cas particuliers :

- En limite d'un chemin, d'une liaison douce, d'un espace public, ainsi qu'en limite d'une zone N ou d'un secteur Nce, les clôtures devront être constituées d'une haie composée d'essences locales ou adaptées au changement climatique, en mélange.

Cette haie pourra être doublée d'un grillage de teinte sombre, à condition que celui-ci permette le passage de la petite faune : grillage sans soubassement continu, à mailles larges, et intégrant des ouvertures d'au minimum 15 cm par 15 cm.

- Des démolitions ponctuelles de murs ou de clôtures anciennes peuvent être autorisées afin de permettre l'ouverture de portes, de portails ou l'implantation d'une construction nouvelle, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la cohérence générale du ou des linéaires concernés, ni ne portent atteinte à leur qualité urbaine et paysagère d'ensemble.

B3-2 : Espaces non-bâtis

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Espaces libres, plantations

Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales ou adaptées au changement climatique, en mélange.

Ils devront comprendre au minimum un arbre par tranche de 300 m² de surface de pleine terre, qu'il s'agisse d'un arbre existant conservé en bon état sanitaire ou d'un arbre planté dans le cadre du projet.

Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Espaces de pleine terre

Les espaces libres des terrains bâtis intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins :

- 30% de la superficie totale du terrain dans la zone UB1 ;
- 50% de la superficie totale du terrain dans la zone UB2.
- 80% de la superficie totale du terrain dans le secteur UB1t.

B4- Stationnement

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

² Se reporter à la liste des arbres et arbustes champêtres recommandés dans la partie annexe du présent règlement.

Stationnement pour les voitures

Logement

- 1 place de stationnement :
 - o Par logement, en cas de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou de la construction de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation.
 - o Par tranche de 60 m² de surface de plancher³.
- Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 logements. Ces places de stationnement seront directement annexées à la voie ou aux espaces collectifs de l'opération.

Bureaux : 1 place par 25 m² de surface de plancher.

Commerces de détail et artisanat / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par 40 m² de surface de plancher et 1 place minimum par établissement.

Constructions à usage d'hébergement touristique ou hôtelier : 1 place par logement ou par emplacement/chambre.

Restaurants : 1 place par 20 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser sont déterminés en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation des constructions.

Secteur UB1t : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Les aires extérieures de stationnement seront entièrement réalisées avec un revêtement perméable.

Stationnement des deux roues

Pour toute opération, il sera aménagé des espaces affectés au stationnement des deux roues à l'abri des intempéries, soit isolés, soit intégrés aux constructions principales à raison de :

- 2 m² par tranche de 90 m² de surface de plancher pour l'habitat.
- 2 m² par tranche de 30 m² de surface de plancher de bureau.
- 2 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - Conditions de desserte par les voies

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Dans le secteur UB1t, les accès et voiries doivent limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier des matériaux perméables.

C2 - Conditions de desserte par les réseaux

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

³ 1 place de stationnement pour un logement de moins de 60 m² / 2 places de stationnement pour un logement de moins de 120 m²...

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Rappel :

- Les dispositions réglementaires de la zone UC s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II du présent document.
- Les constructions comprises dans les périmètres de protection des Monuments historiques doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			L'extension et la mise aux normes des exploitations à condition qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux lieux environnants. L'adaptation, la réfection, l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes. Le changement de destination de bâtiments agricoles à la condition que la destination finale soit compatible avec la vocation de la zone UC.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			L'extension, les annexes et les piscines des constructions d'habitation existantes à condition de ne pas créer de nouveau logement. Les abris simples et démontables pour animaux, sans fondation et sans mur maçonné, à condition qu'ils soient intégrés à l'environnement et de ne pas excéder une emprise au sol totale de 40 m².
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			L'extension des activités existantes sous réserve qu'elle soit compatible avec la vocation de la zone et les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements	X		

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

A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Usages des sols et natures d'activités	Interdites	Autorisées sous condition
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaire à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs mécanisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux aménagements et constructions autorisés.
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	X	

A3 : Mixité fonctionnelle et sociales

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-Volumétrie et implantation des constructions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, telle que définit dans le lexique du présent règlement, ne pourra excéder :

- R+1 dans le cas général ;
- 3,50 mètres dans le cas des annexes.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

Habitat

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 25%.

Activités

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50%.

B1-3 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, publiques et privées, existants ou projetées

Toute construction doit être implantée :

- A au moins 10 mètres de l'axe des routes départementales ;
- A au moins 3 mètres de la limite des emprises publiques et des autres voies.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse 3,50 mètres.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- A au moins 5 mètres d'une zone A ou N ou d'un secteur Nce.
- A au moins 10 mètres de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

En plus des cas énoncés dans les dispositions générales, des implantations différentes sont admises ou imposées pour permettre :

- L'implantation du bassin des piscines non couvertes à au moins 2 mètres des limites séparatives.

❖ B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B2-1 : Aspect extérieur des constructions

B2-2 : Performances énergétiques et environnementales

B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B3-1 : Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées par :

- Un mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place), ce qui exclue la mise en œuvre de matériaux occultants (panneaux pleins en bois ou en résine, brise vue en toile, lattes PVC insérées dans un grillage rigide...).

Lorsqu'il est dans le prolongement d'une façade de la construction principale implantée en limite séparative, le mur peut également atteindre cette hauteur maximale, dans la limite d'une longueur totale de 4 mètres.

- Et/ou, une haie d'essences locales en mélange ou adaptées au changement climatique⁴ qui peut être doublée d'un dispositif ajouré à claire voie tel que défini ci-dessus.
- En limite séparative, les clôtures intégreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...).

Cas particuliers :

- En limite d'un chemin, d'une liaison douce, d'un espace public, ainsi qu'en limite d'une zone N ou d'un secteur Nce, les clôtures devront être constituées d'une haie composée d'essences locales ou adaptées au changement climatique, en mélange.

Cette haie pourra être doublée d'un grillage de teinte sombre, à condition que celui-ci permette le passage de la petite faune : grillage sans soubassement continu, à mailles larges, et intégrant des ouvertures d'au minimum 15 cm par 15 cm.

B3-2 : Espaces non-bâtis

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Espaces libres, plantations

Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence

⁴ Se reporter à la liste des arbres et arbustes champêtres recommandés dans la partie annexe du présent règlement.

d'essences locales ou adaptées au changement climatique, en mélange.

Ils devront comprendre au minimum un arbre par tranche de 300 m² de surface de pleine terre, qu'il s'agisse d'un arbre existant conservé en bon état sanitaire ou d'un arbre planté dans le cadre du projet.

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Espaces de pleine terre

Les espaces non-bâti intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins :

- 50% de la superficie totale du terrain dans le cas des constructions d'habitat ;
- 25% de la superficie totale du terrain dans le cas des constructions d'activités.

B4- Stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - Conditions de desserte par les voies

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

C2 - Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Rappels :

- Les dispositions réglementaires de la zone UE s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II du présent document.
- Les constructions comprises dans les périmètres de protection des Monuments historiques doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres	Industrie	X		

activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Usages des sols et natures d'activités	Interdites	Autorisées sous condition
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaire à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs mécanisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux aménagements et constructions autorisés.
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone et avec les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

A3 : Mixité fonctionnelle et sociales

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-Volumétrie et implantation des constructions

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, telle que définit dans le lexique du présent règlement, ne pourra excéder :

- R+2 dans le cas général ;
- 3,50 mètres dans le cas des annexes.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

B1-3 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, publiques et privées, existantes ou projetées

Toute construction doit être implantée :

- A au moins 3 mètres de la limite des emprises publiques et des voies.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Toute construction doit être implantée :

- A une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- A au moins 10 mètres de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

❖ B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

B2-1 : Aspect extérieur des constructions

B2-2 : Performances énergétiques et environnementales

B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

B3-1 : Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures seront constituées par :

- Un mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place), ce qui exclue la mise en œuvre de matériaux occultants (panneaux pleins en bois ou en résine, brise vue en toile, lattes PVC insérées dans un grillage rigide...).
- Et/ou, une haie d'essences locales en mélange ou adaptées au changement climatique⁵

⁵ Se reporter à la liste des arbres et arbustes champêtres recommandés dans la partie annexe du présent règlement.

qui peut être doublée d'un dispositif ajouré à claire voie tel que défini ci-dessus.

- En limite séparative, les clôtures intégreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...).

Cas particuliers :

- En limite d'un chemin, d'une liaison douce, d'un espace public, ainsi qu'en limite d'une zone NL ou d'un secteur Nce, les clôtures devront être constituées d'une haie composée d'essences locales ou adaptées au changement climatique, en mélange.

Cette haie pourra être doublée d'un grillage de teinte sombre, à condition que celui-ci permette le passage de la petite faune : grillage sans soubassement continu, à mailles larges, et intégrant des ouvertures d'au minimum 15 cm par 15 cm.

B3-2 : Espaces non-bâtis

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Espaces libres, plantations

Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales ou adaptées au changement climatique, en mélange.

Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Espaces de pleine terre

Non réglementé

B4- Stationnement

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Stationnement

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement réservées aux voitures ou aux 2 roues à réaliser sont déterminés en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation des constructions.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - Conditions de desserte par les voies

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

C2 - Conditions de desserte par les réseaux

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Rappels :

- Les dispositions réglementaires de la zone UX s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II du présent document.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Zone UX1

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Zone UX2

Sont seulement admises les constructions en lien avec les activités existantes sous réserve :

- D'être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Du respect des dispositions du présent règlement, notamment en matière d'intégration paysagère (articles B2-1 et B3-2),
- De leur compatibilité avec les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Usages des sols et natures d'activités	Interdites	Autorisées sous condition
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets		Sous réserve du respect des dispositions de l'article B2-1, notamment en matière de limitation de leur visibilité depuis l'extérieur et de leur intégration paysagère.
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaire à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs mécanisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux aménagements et constructions autorisés.
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone et avec les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

A3 : Mixité fonctionnelle et sociales

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-Volumétrie et implantation des constructions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, telle que définit dans le lexique du présent règlement, ne pourra excéder :

- 10 mètres dans la zone UX1 ;
- 5 mètres dans la zone UX2, sans que la hauteur au faitage ne dépasse 8 mètres.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 70 %.

B1-3 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies (publiques et privées)

Toute construction doit être implantée :

- A au moins 5 mètres de la limite des emprises publiques et des voies.

Dans la zone UX2, ces bandes de recul font l'objet d'un traitement paysager conforme aux dispositions de l'article B3-2. Aucune aire de stockage ne peut y être implantée.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Toute construction doit être implantée :

- A au moins 5 mètres des limites séparatives.

Dans la zone UX2, ces bandes de recul font l'objet d'un traitement paysager conforme aux dispositions de l'article B3-2. Aucune aire de stockage ne peut y être implantée.

❖ B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B2-1 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques ainsi que depuis les zones d'habitat.

Les façades des constructions sont majoritairement pleines et les ouvertures sont limitées aux seuls besoins fonctionnels de l'activité. Elles ne doivent pas permettre une visibilité directe sur les espaces intérieurs de stockage ou d'exploitation.

Teintes

Les couleurs vives ne seront utilisées que pour des points de détails et interdites en grande masse. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

Enseignes

Les enseignes devront, par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les aires de dépôts et de stockage sont réalisées :

- Soit à l'intérieur des bâtiments ;
- Soit sur des espaces extérieurs spécialement aménagés à cet effet.

Dans ce dernier cas, elles doivent être implantées et organisées de manière à limiter au maximum leur perception depuis les voies et emprises publiques ainsi que depuis les zones d'habitat.

Elles ne peuvent être visibles depuis les voies et emprises publiques ni depuis les zones d'habitat existantes ou destinées à être urbanisées. Lorsque la configuration des lieux ne permet pas d'assurer un masquage complet, toutes dispositions doivent être prises pour réduire significativement leur impact visuel.

Leur intégration est assurée par des dispositifs paysagers et/ou architecturaux adaptés, notamment par des plantations denses composées d'essences locales ou adaptées au changement climatique, formant à terme un écran végétal continu, éventuellement complété par des merlons, clôtures ou ouvrages de même nature.

Les aires de stockage sont interdites dans les bandes de recul imposées par le règlement.

La hauteur des éléments stockés ne doit pas dépasser celle des dispositifs assurant leur masquage.

B2-2 : Performances énergétiques et environnementales

B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

B3-1 : Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, sauf nécessité technique ou réglementaire liée à l'activité exercée.

Elles doivent présenter un caractère qualitatif et contribuer à l'intégration paysagère du site. Elles s'inscrivent dans le dispositif paysager global et participent à la continuité de l'écran végétal destiné à limiter les perceptions visuelles des installations et espaces de stockage.

Les clôtures sont constituées soit d'un grillage de teinte sombre, soit d'un dispositif ajouré de teinte sombre et/ou d'une haie composée d'essences locales en mélange.

Les dispositifs opaques de type panneaux pleins, bâches, brise-vue synthétiques ou matériaux équivalents sont interdits.

Les clôtures implantées en limite des voies et espaces publics doivent être accompagnées du traitement paysager prescrit par le règlement ou l'orientation d'aménagement et de programmation afin d'assurer l'intégration visuelle du site.

En limite séparative, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (dispositifs adaptés sans obstacle continu infranchissable : clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...) sauf contraintes avérées de sécurité ou de fonctionnement du site.

B3-2 : Espaces non-bâtis

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Espaces libres, plantations, Espaces de pleine terre

Les espaces libres des terrains bâtis intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 20% de la superficie totale du terrain classé dans la zone UX.

Ils seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

Dans la zone UX1, ils devront comprendre au minimum un arbre de haute tige pour 300 m² de surface de pleine terre.

Bande de recul des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives

Zone UX2

Les bandes paysagères prescrites doivent être constituées d'une végétation pluristratifiée associant arbres de haut jet, cépées, arbustes et strate herbacée afin d'assurer, à terme, le masquage des installations et espaces de stockage.

B4- Stationnement

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Il est imposé une place de stationnement :

- Par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- Par tranche de 125 m² de surface de plancher artisanale ou industrielle ;

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

Stationnement des deux roues

Pour toute opération, il sera aménagé des espaces affectés au stationnement des deux roues à l'abri des intempéries, soit isolés, soit intégrés aux constructions principales à raison de :

- 2 m² par tranche de 30 m² de surface de plancher de bureau.
- 2 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - Conditions de desserte par les voies

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

C1-1 : Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers et à limiter les vues directes sur les espaces de stockage ou d'exploitation depuis les voies et emprises publiques.

C2 - Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

TITRE III : DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Rappels :

- Les différentes zones AU constituent des secteurs desservis par les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.
- Les dispositions réglementaires de la zone AU s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales et les dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent document.
- Les constructions comprises dans les périmètres de protection des Monuments historiques doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais lot par lot.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol doivent :

- Respecter les dispositions du présent règlement ;
- Etre compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ou sectorielles ;
- Respecter directement les dispositions des OAP valant règlement, lesquelles se substituent au règlement applicable au secteur concerné. Ces dispositions se substituent au règlement pour les règles qu'elles définissent et complètent celui-ci pour les autres dispositions non traitées.

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	

	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Usages des sols et natures d'activités	Interdites	Autorisées sous condition
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaire à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs mécanisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux aménagements et constructions autorisés.
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.

A3 : Mixité fonctionnelle et sociales

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-Volumétrie et implantation des constructions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, telle que définit dans le lexique du présent règlement, ne pourra excéder :

- Constructions principales : selon les dispositions des OAP.
- Annexes : 3,50 mètres.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50%.

B1-3 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Selon les dispositions des OAP.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Selon les dispositions des OAP.

B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B2-1 : Aspect extérieur des constructions

B2-2 : Performances énergétiques et environnementales

B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

B3-1 : Clôtures

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées par :

- Un mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place), ce qui exclue la mise en œuvre de matériaux occultants (panneaux pleins en bois ou en résine, brise vue en toile, lattes PVC insérées dans

un grillage rigide...).

Lorsqu'il est dans le prolongement d'une façade de la construction principale implantée à l'alignement, le mur peut atteindre la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Lorsqu'il est dans le prolongement d'une façade de la construction principale implantée en limite séparative, le mur peut atteindre la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite d'une longueur maximale de 3 mètres.

- Et/ou, une haie d'essences locales en mélange ou adaptées au changement climatique⁶ qui peut être doublée d'un dispositif ajouré à claire voie tel que défini ci-dessus.
- En limite séparative, les clôtures intégreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...).

Cas particuliers :

- En limite d'un chemin, d'une liaison douce, d'un espace public, ainsi qu'en limite d'une zone N ou d'un secteur Nce, les clôtures devront être constituées d'une haie composée d'essences locales, plantées en mélange.

Cette haie pourra être doublée d'un grillage de teinte sombre, à condition que celui-ci permette le passage de la petite faune : grillage sans soubassement continu, à mailles larges, et intégrant des ouvertures d'au minimum 15 cm par 15 cm.

B3-2 : Espaces non-bâti

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Espaces libres

Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

Ils devront comprendre au minimum un arbre par tranche de 300 m² de surface de pleine terre, qu'il s'agisse d'un arbre existant conservé en bon état sanitaire ou d'un arbre planté dans le cadre du projet.

Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Espaces de pleine terre

Les espaces libres des terrains bâtis intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 30% de la superficie totale du terrain.

B4- Stationnement

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Stationnement des voitures

Habitat

- 1 place de stationnement :

⁶ Se reporter à la liste des arbres et arbustes champêtres recommandés dans la partie annexe du présent règlement.

- Par logement, en cas de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou de la construction de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation.
- Par tranche de 60 m² de surface de plancher⁷.
- 2 places de logements dans les autres cas.
- Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 logements. Ces places de stationnement seront directement annexées à la voie ou aux espaces collectifs de l'opération.

Bureaux : 1 place par 25 m² de surface de plancher.

Commerces de détail et artisanat / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par 40 m² de surface de plancher et 1 place minimum par établissement.

Constructions à usage d'hébergement touristique ou hôtelier : 1 place par logement ou par emplacement/chambre.

Restaurants : 1 places par 20 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser sont déterminés en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

Stationnement des deux roues

Pour toute opération, il sera aménagé des espaces affectés au stationnement des deux roues à l'abri des intempéries, soit isolés, soit intégrés aux constructions principales à raison de :

- 2 m² par tranche de 90 m² de surface de plancher pour l'habitat collectif.
- 2 m² par tranche de 30 m² de surface de plancher de bureau.
- 2 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - Conditions de desserte par les voies

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

C2 - Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

⁷ 1 place de stationnement pour un logement de moins de 60 m² / 2 places de stationnement pour un logement de moins de 120 m²...

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Rappels :

- Les dispositions réglementaires de la zone A s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du Titre II du présent document.
- Les activités constituant le prolongement d'une activité agricole devront donner lieu à la consultation de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage nécessitent un avis conforme de la CDPENAF.
- Les constructions comprises dans les périmètres de protection des Monuments historiques doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : Destination et sous-destination interdites ou soumises à conditions

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 des dispositions applicables à l'ensemble des zones et à l'article A2 ci-après.

En zone d'inondation d'aléa fort, sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation (hors piscine) et de sport et de loisirs, à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m², de ne pas créer de nouveaux logements / hébergements, que l'implantation se fasse dans le sens d'écoulement des eaux ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique.
- Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes ne conduisant pas vers un établissement sensible, de l'hébergement ou de l'habitation à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique.
- L'extension mesurée des bâtiments ayant vocation à héberger ou à accueillir, à titre temporaire ou permanent, un nombre important de personnes ou des personnes vulnérables (enseignement, soin, santé) à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil ou d'hébergement de ces établissements, de limiter l'emprise au sol à 20 % du bâtiment existant, que l'implantation se fasse dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension mesurée des établissements recevant du public, des bâtiments à usage artisanal, commercial ou industriel et des bâtiments agricoles à condition de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent, de limiter l'emprise au sol à 20% du bâtiment existant, que l'implantation se fasse dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires à condition de limiter l'emprise à 20 m² sauf en cas d'impossibilité réglementaire, de ne pas l'occuper en permanence. Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m², une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non-aggravation des risques par ailleurs, et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC. En outre les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les serres tunnels (parois en film plastique) ou toutes serres à structure démontable à condition de permettre la transparence hydraulique, d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et de placer les équipements

sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique.

En zone d'inondation d'aléa faible à moyen, sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation (hors piscine), à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m², de ne pas créer de nouveaux logements, que l'implantation se fasse dans le sens d'écoulement des eaux ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension mesurée des bâtiments ayant vocation à héberger ou à accueillir, à titre temporaire ou permanent, un nombre important de personnes ou des personnes vulnérables (enseignement, soin, santé) à condition de limiter l'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement à 10%, de limiter l'emprise au sol à 20 % du bâtiment existant, que l'implantation se fasse dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les constructions de bâtiments nouveaux d'habitation liés à l'exploitation agricole et lorsque la présence permanente de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation agricole à condition d'implanter le bâtiment dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les constructions de bâtiments nouveaux d'activité, de stockage ou d'élevage, nécessaires à l'exploitation agricole à condition de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension mesurée et attenante des établissements recevant du public et des bâtiments à usage artisanal, commercial ou industriel à condition de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent, de limiter l'emprise au sol à 20 % du bâtiment existant, d'implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension des bâtiments de sport et de loisirs à condition de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent à l'exception de la création de logement de gardien, d'implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension des constructions techniques d'intérêt général (station de pompage, transformateur électrique,...), lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique à condition de limiter l'emprise au sol à 20% du bâtiment existant, d'implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,

- Les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires à condition de limiter l'emprise à 20 m² sauf en cas d'impossibilité réglementaire, de ne pas l'occuper en permanence. Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m², une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non-aggravation des risques par ailleurs, et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC. En outre les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes ne conduisant pas vers un établissement sensible, de l'hébergement ou de l'habitation à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les serres tunnels (parois en film plastique) ou toutes serres à structure démontable à condition de permettre la transparence hydraulique, d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et de placer les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique.

De plus, les occupations et utilisations du sol autorisées (en fonction des occupations et utilisations des sols autorisées dans chacune des zones concernées) devront :

- En aléa fort : Situer le premier plancher à +2,00 m par rapport au terrain naturel, en l'absence de côte PHEC,
- En aléa moyen : Appliquer une côte de + 1 m par rapport au terrain naturel, en l'absence de côte PHEC,
- En aléa faible : Appliquer une côte de + 0,50 m par rapport au terrain naturel, en l'absence de côte PHEC.

A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usages et natures des constructions (hors zone inondable et secteur Ace)

Destination	Usages des sols et natures des activités	Autorisées sous condition
Exploitation agricole	Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole	Dans le cas de l'extension d'une exploitation existante à la date d'approbation du présent règlement et située à moins de 100 mètres des bâtiments et immeubles habituellement occupés par des tiers, l'implantation à moins de 100 mètres est autorisée à condition de la nécessité avérée d'une implantation à proximité des bâtiments agricoles existants et du maintien du plus grand recul possible par rapport aux bâtiments et immeubles mentionnés ci-dessus.
	Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Sous réserve que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sans porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Les bâtiments, et leurs annexes, destinés au	Sous réserve que l'emprise maximale au sol ne dépasse pas 200 m ² et que ces bâtiments soient implantés à une

	logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer la surveillance et la protection de l'exploitation.	distance maximale de 50 mètres du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation agricole, sauf impossibilités technique ou foncière justifiées.
	Les constructions destinées au développement des activités d'accueil à la ferme : hébergement, gîte,	Sous réserve que l'activité d'accueil soit accessoire à l'activité agricole d'une exploitation pérenne et durable.
	Constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.	Sous réserve de la nécessité fonctionnelle et géographique des constructions.
	Les installations dites agrivoltaiques au sens de l'article L.314-36 du Code de l'énergie.	A condition qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.
	Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L151-11 alinéa 2° du code de l'urbanisme	Sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF, à condition : - Qu'il ne compromette pas l'activité agricole environnante, ni la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site ; - Qu'il ne nécessite pas le renforcement de la voirie ou des réseaux ; - Que la destination projetée soit limitée à l'habitation, à l'hébergement touristique ou à des activités de bureaux ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Que la surface de plancher totale dédiée à l'habitation ne dépasse pas 200 m² (hors annexes et piscine).
Habitation	Habitat, individuel ou groupé, isolé, classé en zone A	L'extension, les annexes et les piscines des constructions d'habitation, classées en zone A, à condition de : - Ne pas créer de nouveau logement ou hébergement. - Ne pas porter atteinte à une activité agricole ou forestière.

A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Usages des sols et natures d'activités	Interdites	Autorisées sous condition
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs mécanisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux aménagements et constructions autorisés.
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
Les installations photovoltaïques à vocation agrivoltaïque ⁸		Sous réserve que ces installations soient considérées comme agrivoltaïques au sens des articles L.314-36 et R.314-108 et suivants du Code de l'énergie.

❖ **Secteur Ace / Hors zone inondable**

Sont autorisées,

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs conformément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLU ;
- L'implantation de bâtiments agricoles sous réserve d'en justifier la nécessité (raisons techniques liées au fonctionnement de l'exploitation agricole existante) et de garantir le maintien de la fonctionnalité des milieux et des corridors identifiés par la carte de la Trame Verte et Bleue du PLU.
- En cas d'installation d'un siège d'exploitation au sein de ces mêmes corridors, la nature de l'activité agricole et les aménagements induits devront être adaptés à la sensibilité des milieux naturels et ne devront pas créer d'incidences négatives significatives.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-Volumétrie et implantation des constructions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, telle que définit dans le lexique du présent règlement, ne pourra excéder :

❖ **Zone A**

- 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole
- R+1+C pour les constructions à usage d'habitation

⁸ La Charte pour un agrivoltaïsme raisonné, élaborée par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, est jointe aux annexes du présent règlement.

- 3,50 mètres pour les annexes des constructions d'habitation
- La même hauteur que l'existant, ou au niveau refuge en zone inondable, en cas d'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- 4 mètres pour les panneaux photovoltaïques des projets agrivoltaïques. Une hauteur supérieure peut être autorisée sur la base d'une justification technique liée au type de culture ou de matériel utilisé et démontrant la compatibilité du projet avec les activités agricoles existantes ou projetées.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

❖ Zone A

- L'extension des constructions d'habitation existantes est limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser une surface de plancher totale et une emprise au sol totale après extension de 200 m² chacune.
- L'emprise au sol des annexes des constructions d'habitation existantes est limitée à :
 - o 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU,
 - o 50 m² d'emprise totale pour les piscines.
- Non réglementé dans le cas des projets agrivoltaïques.

B1-3 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies (publiques et privées)

❖ Zone A

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

- 15 mètres de la limite d'emprise des routes départementales ;
- 5 mètres de la limite des autres emprises publiques et voies.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

❖ Zone A

Toute construction doit être implantée :

- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- A au moins 10 mètres de la limite d'une zone N.
- A au moins 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, des fossés, des plans d'eau et des mares lorsque celles-ci sont identifiées sur le document graphique du règlement.
- A au moins 6 mètres des limites séparatives dans le cas des projets agrivoltaïques.

En plus des cas énoncés dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones, des implantations différentes sont admises ou imposées pour permettre :

- L'implantation des annexes à au moins 5 mètres de la limite des zones N.

B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

❖ Zone A

- Les annexes et piscines des constructions d'habitation existantes, classées en zone A, doivent être implantés à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B2-1 : Aspect extérieur des constructions

B2-2 : Performances énergétiques et environnementales

B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B3-1 : Clôtures

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver la qualité du paysage et l'identité rurale de la zone agricole.

❖ Zone A

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,80 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.
- 2,50 mètres dans le cas des projets agrivoltaïques.

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront constituées par :

- Une haie d'essences locales en mélange⁹ qui peut être doublée d'un grillage, sans base linéaire maçonnée, intégrant la mise en place de dispositifs favorisant la circulation de la petite faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...) ou d'un grillage, de type Ursus ou équivalent, monté sur piquets en bois.

Les clôtures maçonnées et occultantes (panneaux pleins en bois ou en résine, brise vue en toile, lattes PVC insérées dans un grillage rigide...) sont interdites.

❖ Zone A inondable

En zone inondable, les clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

- En zone d'aléa fort, dans les secteurs où la hauteur d'eau est supérieure à 1,50 m, la hauteur de la clôture est limitée à 1,50 m.
- Dans les zones où la hauteur d'eau est inférieure à 80 cm, la transparence hydraulique se

⁹ Se reporter à la liste des arbres et arbustes champêtres recommandés dans la partie annexe du présent règlement.

fera à partir du terrain naturel.

- Dans les autres cas, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :
 - o 1,50 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
 - o 1,80 mètres en limites séparatives.

B3-2 : Espaces non-bâtis

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Espaces libres, plantations

Bâtiments agricoles

Les bâtiments d'activités et leurs annexes et accès ainsi que leurs abords immédiats doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

Autres constructions

Dans le cas de constructions sans lien avec l'agriculture, les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

Ils devront comprendre au minimum un arbre de haute tige pour 300 m² de surface de pleine terre, qu'il s'agisse d'un arbre existant conservé en bon état sanitaire ou d'un arbre planté dans le cadre du projet.

Zone inondable

Dans la zone inondable, la plantation d'arbres de haute tige est conditionnée au respect d'une distance minimale de plus de 4 m entre deux arbres.

B4- Stationnement

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Stationnement

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement réservées aux voitures ou aux 2 roues à réaliser sont déterminés en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation des constructions.

Dans le cas de projet agrivoltaïque, les zones de stationnement créées disposeront obligatoirement d'un revêtement perméable.

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - Conditions de desserte par les voies

C1-1 : Accès et voirie

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Accès

Tout nouvel accès sur les Routes départementales est interdit pour des raisons de sécurité. Les changements de destination ou déplacements d'accès existants devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de la Voirie départementale afin de préserver la sécurité des usagers.

Voirie

Dans le cas de projet agrivoltaïque, les voies créées disposeront obligatoirement d'un revêtement perméable.

C2 - Conditions de desserte par les réseaux

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Rappels :

- Les dispositions réglementaires de la zone N s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales du présent document.
- Les constructions comprises dans les périmètres de protection des Monuments historiques doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

En zone d'inondation d'aléa fort, sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation (hors piscine) et de sport et de loisirs, à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m², de ne pas créer de nouveaux logements / hébergements, que l'implantation se fasse dans le sens d'écoulement des eaux ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique
- Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes ne conduisant pas vers un établissement sensible, de l'hébergement ou de l'habitation à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension mesurée des bâtiments ayant vocation à héberger ou à accueillir, à titre temporaire ou permanent, un nombre important de personnes ou des personnes vulnérables (enseignement, soin, santé) à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil ou d'hébergement de ces établissements, de limiter l'emprise au sol à 20 % du bâtiment existant, que l'implantation se fasse dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension mesurée des établissements recevant du public, des bâtiments à usage artisanal, commercial ou industriel et des bâtiments agricoles à condition de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent, de limiter l'emprise au sol à 20% du bâtiment existant, que l'implantation se fasse dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires à condition de limiter l'emprise à 20 m² sauf en cas d'impossibilité réglementaire, de ne pas l'occuper en permanence. Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m², une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non-aggravation des risques par ailleurs, et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC. En outre les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les serres tunnels (parois en film plastique) ou toutes serres à structure démontable à condition de permettre la transparence hydraulique, d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et de placer les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant

l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique.

En zone d'inondation d'aléa faible à moyen, sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation (hors piscine), à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m², de ne pas créer de nouveaux logements, que l'implantation se fasse dans le sens d'écoulement des eaux ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension mesurée des bâtiments ayant vocation à héberger ou à accueillir, à titre temporaire ou permanent, un nombre important de personnes ou des personnes vulnérables (enseignement, soin, santé) à condition de limiter l'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement à 10%, de limiter l'emprise au sol à 20 % du bâtiment existant, que l'implantation se fasse dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les constructions de bâtiments nouveaux d'habitation liés à l'exploitation agricole et lorsque la présence permanente de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation agricole à condition d'implanter le bâtiment dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les constructions de bâtiments nouveaux d'activité, de stockage ou d'élevage, nécessaires à l'exploitation agricole à condition de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension mesurée et attenante des établissements recevant du public et des bâtiments à usage artisanal, commercial ou industriel à condition de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent, de limiter l'emprise au sol à 20 % du bâtiment existant, d'implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension des bâtiments de sport et de loisirs à condition de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent à l'exception de la création de logement de gardien, d'implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension des constructions techniques d'intérêt général (station de pompage, transformateur électrique,...), lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique à condition de limiter l'emprise au sol à 20% du bâtiment existant, d'implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur,

vestiaires, sanitaires à condition de limiter l'emprise à 20 m² sauf en cas d'impossibilité réglementaire, de ne pas l'occuper en permanence. Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m², une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non-aggravation des risques par ailleurs, et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC. En outre les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,

- Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes ne conduisant pas vers un établissement sensible, de l'hébergement ou de l'habitation à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les serres tunnels (parois en film plastique) ou toutes serres à structure démontable à condition de permettre la transparence hydraulique, d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et de placer les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique.

De plus, les occupations et utilisations du sol autorisées (en fonction des occupations et utilisations des sols autorisées dans chacune des zones concernées) devront :

- En aléa fort : Situer le premier plancher à +2,00 m par rapport au terrain naturel, en l'absence de côte PHEC,
- En aléa moyen : Appliquer une côte de + 1 m par rapport au terrain naturel, en l'absence de côte PHEC,
- En aléa faible : Appliquer une côte de + 0,50 m par rapport au terrain naturel, en l'absence de côte PHEC.

A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usages et natures des constructions (hors zone inondable, secteurs Nas, Nce, NL)

Destination	Usages des sols et natures des activités	Autorisées sous condition
Exploitation agricole	Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole	Uniquement dans le cas de l'extension d'une exploitation existante à la date d'approbation du présent règlement. Lorsque l'exploitation est située à moins de 100 mètres des bâtiments et immeubles habituellement occupés par des tiers, l'implantation à moins de 100 mètres est autorisée à condition de la nécessité avérée d'une implantation à proximité des bâtiments agricoles existants et du maintien du plus grand recul possible par rapport aux bâtiments et immeubles mentionnés ci-dessus.
	Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Sous réserve : - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres du bâtiment principal de l'exploitation agricole ; - que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ; - qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sans porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Les bâtiments, et leurs annexes, destinés au	Sous réserve que l'emprise maximale au sol ne dépasse pas 200 m ² et que ces bâtiments soient implantés à une

	logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer la surveillance et la protection de l'exploitation.	distance maximale de 50 mètres du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation agricole, sauf impossibilités technique ou foncière justifiées.
	Les constructions destinées au développement des activités d'accueil à la ferme : hébergement, gîte.	Sous réserve que l'activité d'accueil soit accessoire à l'activité agricole d'une exploitation pérenne et durable.
Habitation	Habitat, individuel ou groupé, isolé, classé en zone N	L'extension, les annexes et les piscines des constructions d'habitation à condition de : - Ne pas créer de nouveau logement ou hébergement. - Ne pas porter atteinte à une activité agricole ou forestière ou à la qualité des sites.

❖ **Secteur Nas (STECAL)**

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des activités sportives présentes dans la zone, sous réserve de ne pas excéder, au total, 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

❖ **Secteur Nce**

- L'extension, les annexes et les piscines des constructions d'habitation, classées dans le secteur Nce, à condition de :
 - o Ne pas créer de nouveau logement ou hébergement.
 - o Ne pas porter atteinte à une activité agricole ou forestière ou à la qualité des sites.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole des exploitations existantes classées en zone Nce, à la condition de l'impossibilité avérée de ne pouvoir installer ces constructions et installations sur un autre site classé en zone A.
- Les équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie hydroélectrique, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et le drainage et les ouvrages existants ou futurs nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques concernés.

A2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Usages des sols et natures d'activités	Interdites	Autorisées sous condition
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	

Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs mécanisés	X	
Les installations photovoltaïques sur les anciennes carrières en eau	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux aménagements et constructions autorisés.
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
Les ouvrages et aménagements légers tels que ponts ou passerelles au-dessus d'un cours d'eau, sentiers piétonniers, cyclables, ou équestres, ni cimentés ni bitumés, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil et l'information du public, et à l'observation de la faune ou de la flore.		Sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à la mise en valeur des espaces et des milieux naturels.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-Volumétrie et implantation des constructions

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, définie dans le lexique du présent règlement, ne pourra excéder :

❖ Zone N et secteur Nce (hors Nas et NL)

- R+1+C pour les constructions à usage d'habitation ;
- 3,50 mètres pour les annexes des constructions d'habitation ;
- La même hauteur que l'existant, ou au niveau refuge en zone inondable, en cas d'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

❖ Secteur Nas

- La hauteur est limitée à 3,50 mètres.

❖ Secteur NL

- Sans objet

B1-2 : Emprise au sol des constructions

❖ Zone N et secteur Nce

- L'extension des constructions d'habitation existantes est limitée à 30 % de la surface de

plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser une surface de plancher totale et une emprise au sol totale après extension de 200 m² chacune.

- L'emprise au sol des annexes des constructions d'habitation existantes est limitée à :
 - o 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU,
 - o 50 m² d'emprise totale pour les piscines.

❖ Secteurs Nas

- L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 40 m².

❖ Secteur NL

- Sans objet.

B1-3 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

- 10 mètres de la limite d'emprise des routes départementales ;
- 5 mètres de la limite des autres emprises publiques et des voies.

En plus des cas énoncés dans les dispositions générales, des implantations différentes sont admises pour permettre :

- L'implantation des annexes et du bassin des piscines des constructions existantes à au moins 3 mètres des emprises publiques et des voies.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Toute construction doit être implantée :

- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En plus des cas énoncés dans les dispositions générales, des implantations différentes sont admises pour permettre :

- A au moins 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, des fossés, des plans d'eau et des mares lorsque celles-ci sont identifiées sur le document graphique du règlement.
- L'implantation d'équipements ou installations liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole.

B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les annexes et piscines des constructions d'habitation existantes, classées en zone N ou en secteur Nce, doivent être implantés à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

B2-1 : Aspect extérieur des constructions

B2-2 : Performances énergétiques et environnementales

B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

B3-1 : Clôtures

Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver la qualité du paysage, et l'identité rurale et champêtre de la zone naturelle.

❖ Zone N et secteur NL

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,80 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront constituées par :

- Une haie d'essences locales ou adaptées au changement climatique, en mélange¹⁰ qui peut être doublée d'un grillage, sans base linéaire maçonnée, intégrant la mise en place de dispositifs favorisant la circulation de la petite faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...) ou d'un grillage, de type Ursus ou équivalent, monté sur piquets en bois.

Les clôtures maçonnées et occultantes (panneaux pleins en bois ou en résine, brise vue en toile, lattes PVC insérées dans un grillage rigide...) sont interdites.

❖ Zone N inondable

En zone inondable, les clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

- En zone d'aléa fort, dans les secteurs où la hauteur d'eau est supérieure à 1,50 m, la hauteur de la clôture est limitée à 1,50 m.
- Dans les zones où la hauteur d'eau est inférieure à 80 cm, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel.
- Dans les autres cas, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :
 - o 1,50 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
 - o 1,80 mètres en limites séparatives.

❖ Secteur Nce

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,30 mètre.

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront constituées par :

- Une haie d'essences locales ou adaptées au changement climatique, en mélange qui peut être doublée d'un grillage, de type Ursus ou équivalent, monté sur piquets en bois.

¹⁰ Se reporter à la liste des arbres et arbustes champêtres recommandés dans la partie annexe du présent règlement.

B3-2 : Espaces non-bâti

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Espaces libres, plantations

Dans le cas de constructions sans lien avec l'agriculture, les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

Ils devront comprendre au minimum un arbre de haute tige pour 300 m² de surface de pleine terre, qu'il s'agisse d'un arbre existant conservé en bon état sanitaire ou d'un arbre planté dans le cadre du projet.

Zone inondable

Dans la zone inondable, la plantation d'arbres de haute tige est conditionnée au respect d'une distance minimale de plus de 4 m entre deux arbres.

B4- Stationnement

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - Conditions de desserte par les voies

Accès

[Se référer en complément aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

Tout nouvel accès sur les Routes départementales est interdit pour des raisons de sécurité. Les changements de destination ou déplacements d'accès existants devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de la Voirie départementale afin de préserver la sécurité des usagers.

Voirie

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

C2 - Conditions de desserte par les réseaux

[Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement](#)

ANNEXES

1 - SDIS.....	95
2 - RTE.....	100
3 - LISTE VEGETAUX RECOMMANDÉS.....	104
4 - PALETTES DES MATÉRIAUX ET DES TEINTES (UDAP).....	106
5 - CHARTE POUR UN AGRIVOLTAÏSME RAISONNÉ EN HAUTE-GARONNE.....	109
6 - ANNEXE « PLUVIAL » (SAGe).....	111

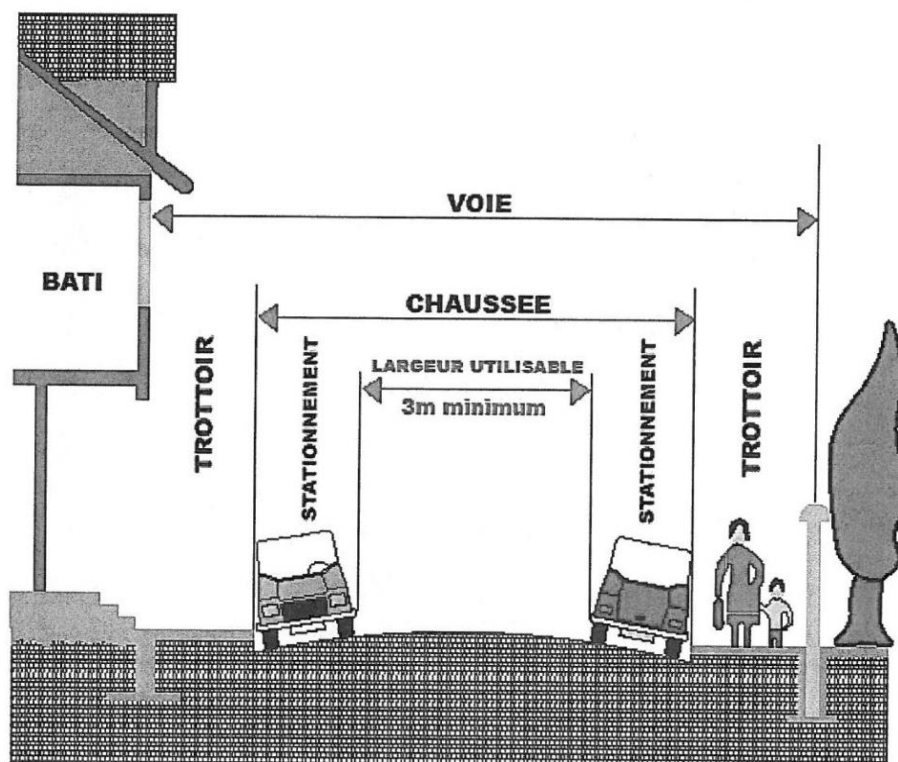
ANNEXE 1 :

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

VOIES ENGINS :

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 / cm² sur une surface minimale de 0,20m²

**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 :

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

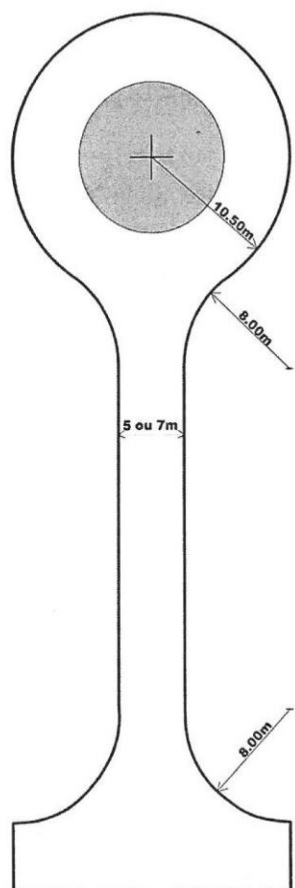


Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »

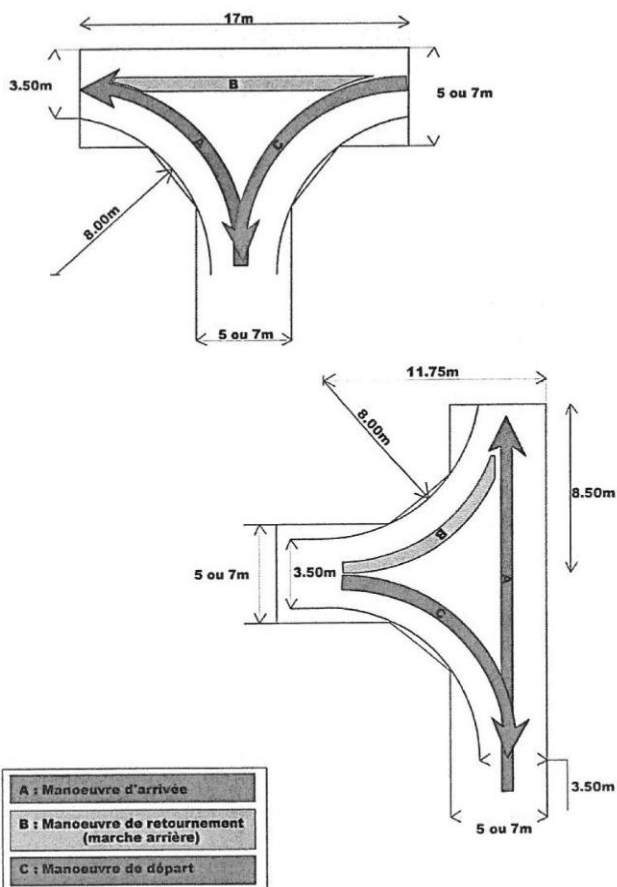


Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »

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
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ²)	30 m³	1 poteau d'incendie de 30 m ³ /h Ou Réserve incendie de 30 m ³	400 m
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou <u>non</u> séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ² ou (Habitations > 500 m ²)	60 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Réserve incendie de 60 m ³	200 m
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3 ^{ème} famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	120 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Une réserve incendie de 120 m ³	200 m
Risques Courant Importants (Centre ville ancien ou H ≤ 50 m habitation ou H ≤ 28 m ERP ou entreprises en centre ville)	120 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Une réserve incendie de 120 m ³	100 m
Risques Particulier (3 ^{ème} famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 ^{ème} famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	120 m³ ou +	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h	60 m

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 m³/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, **l'ordre de grandeur** sera de 120 m³ disponibles en 2h (soit 60 m³/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

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 m³/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 m².

Il sera demandé un débit de **120 m³/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

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.



 Le réseau
de transport
d'électricité

**Prévenir
pour mieux
construire**

INFORMEZ RTE
des projets de construction à proximité
des lignes électriques
à haute et très haute tension

PRÉVENEZ RTE pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires* et en fonction des caractéristiques des constructions.

Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE
PAR UNE SERVITUDE I4**

**ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE
COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !**

QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés **à moins de 100 mètres** d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- Les instructions** (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt »** (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, **la présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte** (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

+ de 105 000 km

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

** Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

CONTACTEZ RTE

pour mieux construire

SI VOUS CONTACTEZ RTE...

LES GARANTIES

- **Projet compatible :**
 - ▶ début des travaux.
- **Projet à adapter au stade du permis de construire :**
 - ▶ début des travaux retardé, mais chantier serein et au final compatible.



SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

LES RISQUES

- ▲ **L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- ▲ **L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- ▲ **La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.**





Le réseau
de transport
d'électricité

EN RÉSUMÉ

DEMANDE
DE PERMIS DE
CONSTRUIRE



UNE SERVITUDE I4
EST-ELLE
PRÉSENTE SUR
LA ZONE DU
CHANTIER ÉTUDIÉ ?

SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER

Pour les dossiers PAC ou arrêt de projet des documents d'urbanisme :

RTE - Centre de Développement Ingénierie Toulouse - 82 chemin des courses BP 13731 -
31037 Toulouse Cedex 1 - Bal : rte-cdi-tou-urbanisme@rte-france.com

Pour les dossiers d'instructions "Application du Droit des Sols" :

RTE - Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées - 87, rue Jean Gayral - 31200 Toulouse
Bal : rte-cm-tou-gmr-pyr-prt@rte-france.com

© Février 2018 - Conception et réalisation : DIALECTICA - Crédits photos : Médiathèque RTE. Tous droits réservés.
RTE - Réseau de Transport d'Électricité, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 € - RCS Nanterre 444 619 258.



www.rte-france.com



[rte.france](https://www.facebook.com/rte.france)



[@rte_france](https://twitter.com/rte_france)

3 - LISTE NON EXHAUSTIVE D'ARBRES ET ARBUSTES CHAMPETRES RECOMMANDES

Alisier torminal	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols drainés et acides	Haies, lisières, bois clairs
Aubépine monogyne	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant	Haies, friches, lisières, bois
Aulne glutineux	Pleine lumière, sols humides voire saturés en eau	Bords des eaux, prairies et bois humides
Bourdaine	Mi-ombre à pleine lumière, sols frais, acides ou neutres	Prairies humides, haies, lisières, bois clairs et frais
Charme	Ombre à mi-ombre, sols frais, profonds et peu calcaires	Haies, lisières, bois frais
Chêne pédonculé	Pleine lumière, sols riches et calcaires, craint la sécheresse estivale	Haies, bois
Chêne pubescent	Pleine lumière, chaleur, sols plutôt calcaires, tolère les sols pauvres et secs	Haies, friches, bois clairs
Chèvrefeuille des bois	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols frais et acides	Haies, lisières, bois frais
Cormier	Pleine lumière, sols secs ou bien drainés et plutôt acides	Haies, lisières, bois clairs
Cornouiller sanguin	Ombre à lumière, peu exigeant	Haies, friches, lisières, bois
Eglantier	Pleine lumière, peu exigeant	Haies, friches, lisières, bois clairs
Erable champêtre	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols calcaires	Haies, lisières, bois
Erable sycomore	Mi-ombre à pleine lumière, sols riches, frais et bien drainés	Haies arborées, lisières, bois
Frêne commun	Mi-ombre à pleine lumière, préfère les sols riches et frais mais résiste bien sur terrain sec	Bords des eaux, haies, lisières
Fusain d'Europe	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols frais, profonds et calcaires	Haies, lisières, bois
Genévrier commun	Pleine lumière, sols pauvres, résiste bien à la sécheresse	Haies basses, lisières

Lierre	Ombre à mi-ombre, peu exigeant mais préfère les sols riches et humides	Haies, bois
Merisier	Mi-ombre à pleine lumière, sols bien drainés	Haies, lisières, bois
Néflier	Mi-ombre à pleine lumière, sols acides	
Noisetier	Ombre à mi-ombre, sols riches et frais, craint la sécheresse	Haies, lisières, bois frais, bords des eaux
Orme champêtre	Pleine lumière, peu exigeant	Haies, friches, lisières, bords des eaux
Peuplier noir	Pleine lumière, sols frais à humides	Bords des eaux
Peuplier tremble	Pleine lumière, sols frais à humides	Bords des eaux, landes, bois clairs
Poirier sauvage	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant	Haies, friches, lisières, bois clairs
Pommier sauvage		
Prunellier		
Prunier sauvage		
Saule blanc	Pleine lumière, sols riches et humides	Bords des eaux
Saule marsault	Pleine lumière, sols riches en azote, sols frais à humides	Lisières, clairières, bois clairs, bords des eaux
Sureau noir	Mi-ombre à pleine lumière, sols riches, frais, calcaires ou neutres	Haies, lisières, décombres, bords des eaux
Tilleul des bois	Mi-ombre, peu exigeant	Haies, bois
Troène des bois	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant	Haies, lisières, bois
Viorne lantane		Haies, lisières, bois clairs
Viorne obier	Mi-ombre à pleine lumière, sols plutôt frais et neutres	Haies, lisières, bois frais, bords des eaux

Source : Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne / Guide pratique / Arbres et paysages d'Autan

Arbres et Paysages d'Autan est une association qui œuvre depuis 1995 pour promouvoir le rôle de l'arbre de pays et de la haie champêtre sur le territoire de la Haute-Garonne.

4 - PALETTES DES MATERIAUX ET DES TEINTES

Le Service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne a fait réaliser une palette des matériaux et des teintes du département. La mise en place de cette palette s'appuie sur un travail d'analyses et de repérages réalisés dans l'ensemble du département, secteur par secteur, en s'intéressant au bâti ancien, aussi bien rural qu'urbain. Les matériaux et les teintes ont été sélectionnés à partir d'un échantillonnage architectural existant et caractéristique du secteur, de telle façon qu'ils puissent donner une indication de composition et de teinte selon le bâti concerné.

L'utilisation de certaines références (suivies d'un •) pourra être limitée à des cas particuliers : un bâtiment isolé ou présentant un caractère architectural spécifique. Les autres teintes ont un domaine d'utilisation plus large.

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

- La situation de l'immeuble ou de la maison et son environnement naturel ou bâti.
- Le caractère architectural propre du bâtiment.

Par ailleurs, cette palette n'étant pas exhaustive, il n'est pas exclu de pouvoir proposer une teinte hors palette.

Utilisation de la palette des teintes

Les teintes de cette palette sont proposées pour répondre à toute demande concernant le choix des couleurs pour les menuiseries et les ferronneries, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la restauration d'un bâtiment existant. Celles-ci dépendent de la couleur de la maçonnerie car il est nécessaire de rechercher une harmonie d'ensemble.

La gamme de teinte à retenir pour les menuiseries et les ferronneries doit être choisie sur une seule ligne, en déclinant les teintes du plus clair au plus foncé. Les références des 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, il permet de leur donner une notation précise basée sur le jaune (Y), le vert (G), le bleu (B) et le rouge (R). La référence exprime la clarté de la couleur (de 10 pour les clairs à 90 pour les foncés), sa saturation (de 10 à 70 selon le degré) et sa tonalité (composition de la teinte). Par exemple, la référence 1020 G30Y indique qu'il s'agit d'un vert (G) avec 30% de jaune (Y) très clair (10) et peu saturé (20). Dans la palette, les teintes sont classées dans un ordre croissant de clarté et de saturation au sein de chaque tonalité ou gamme de couleurs.

Provenance des matériaux

Certaines ardoises et pierres proviennent directement des carrières d'exploitation pyrénéennes, tandis que d'autres sont des matériaux de récupération. Les tuiles et les enduits prêts-à-l'emploi sont des produits commercialisés sur le marché. Quant aux enduits et badigeons à la chaux, ils sont composés exclusivement de chaux, de sables et de terres colorantes naturelles. Il s'agit de revêtements traditionnels convenant particulièrement au bâti ancien, alors que les produits prêts-à-l'emploi sont plus destinés aux constructions neuves.

Fabrication des produits à la chaux

La chaux utilisée dans la composition des enduits et des badigeons pour le bâti ancien est une chaux naturelle, aérienne ou hydraulique, et en aucun cas adjuvantée de ciment. Mélangée à des sables colorants, elle sert à la fabrication des enduits. Il faut y ajouter des terres colorantes selon certaines proportions pour obtenir des badigeons aux teintes plus soutenues.

La mise en œuvre de l'ensemble de ces produits à la chaux relève de la maçonnerie traditionnelle.

Précisions sur les teintes

Les ardoises traditionnelles, si elles présentent à la pose une teinte homogène, prennent avec le temps et selon leur provenance une patine plus rouge, plus ocre ou plus bleue. C'est ce qui explique la variété des teintes des toits pyrénéens. En revanche, les pierres possèdent une teinte propre dès leur extraction, ce qui n'exclut pas qu'elles se patinent également au fil des années. Concernant les matériaux à la chaux, il s'agit de produits amenés à évoluer naturellement, en se teintant selon la lumière et l'environnement, ce qui leur donne une certaine richesse visuelle.

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Enduits prêts-à-l'emploi

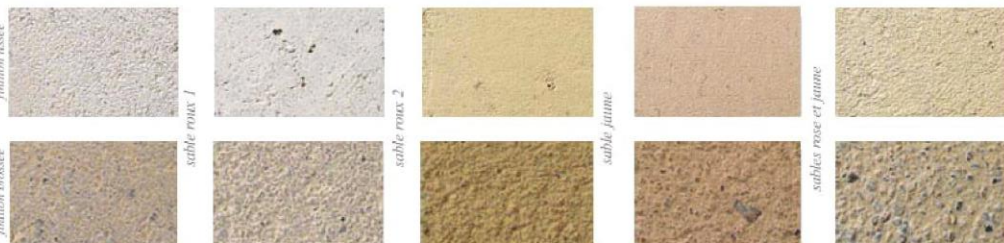


Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (NCS).

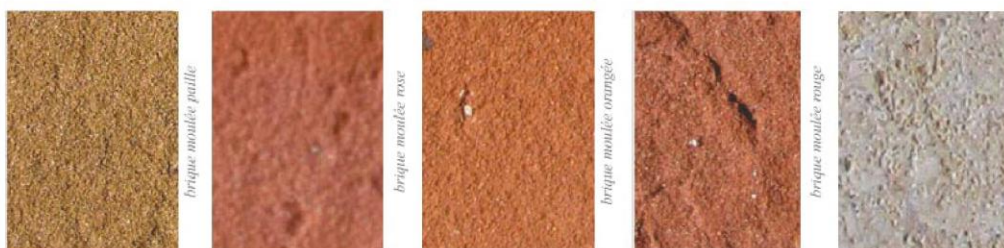
Badigeons à la chaux



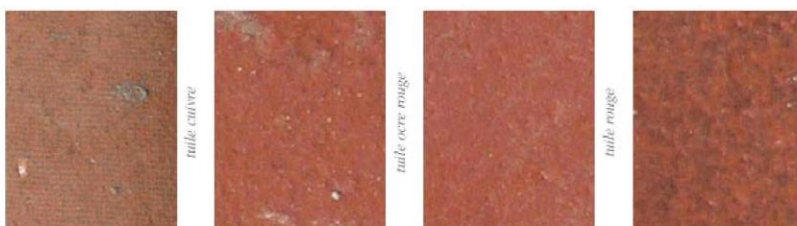
Enduits à la chaux



Maçonnerie



Couverture



Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

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

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

5 - CHARTE POUR UN AGRIVOLTAÏSME RAISONNÉ EN HAUTE-GARONNE



CHARTRE POUR UN AGRIVOLTAÏSME RAISONNÉ EN HAUTE-GARONNE

Les critères de cette Charte ont pour objet d'encadrer le développement de l'agrivoltaïsme, afin d'assurer que celui-ci se fasse dans le respect des territoires agricoles et des intérêts économiques des agriculteurs.

Les énergéticiens souhaitant développer des projets d'agrivoltaïsme aux côtés d'agriculteurs et / ou de propriétaires de foncier agricole du département en bénéficiant d'une mise en relation par la Chambre d'agriculture devront adhérer à la Charte pour garantir qu'ils s'engagent à en respecter les principes. Ils s'engagent également à tendre au maximum vers cette ambition sur l'ensemble du département.

L'énergéticien signataire s'engage à développer des projets dans le respect des critères de la Charte de la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne.



Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne - février 2024

LA PRIORITÉ DONNÉE À LA PRODUCTION AGRICOLE AVEC UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE

CRITÈRE 01

Développer des projets sur le foncier agricole en dernier recours, après avoir équipé ou étudié la possibilité d'équiper les toitures, les sols artificialisés et les terres dégradées.

CRITÈRE 03

Concevoir l'installation agrivoltaïque en adaptant notamment la structure et la technologie pour faciliter l'activité agricole, tout en respectant les contraintes paysagères et environnementales pour favoriser une intégration harmonieuse au territoire.

CRITÈRE 05

Limitier à 5 Mwc la puissance électrique agrivoltaïque effective installée, dans la limite de 1 Mwc par agriculteur impliqué dans le projet en tant qu'exploitant, propriétaire ou investisseur.

CRITÈRE 02

Impliquer activement les agriculteurs dans la co-construction du projet, leur octroyant un rôle de décisionnaire sur le volet agricole, en collaboration avec leurs conseillers agronomiques.

CRITÈRE 04

Limitier la surface de l'installation agrivoltaïque à maximum 10% de la SAU de l'exploitation, dans la limite de 10 ha équipés et avec un droit minimum à 1 ha équipé garanti pour toute exploitation de 2 ha ou plus.

CRITÈRE 06

Garantir une mise à disposition durable du foncier pour l'exploitant et s'engager à maintenir une activité agricole et un revenu durable sous les panneaux photovoltaïques.

LE PARTAGE DE LA VALEUR AVEC LES AGRICULTEURS, LE MONDE AGRICOLE ET LES ACTEURS LOCAUX

CRITÈRE 07

Ouvrir le capital de la société de projet agrivoltaïque aux investissements d'exploitants agricoles, d'acteurs du monde agricole et d'acteurs locaux.

CRITÈRE 09

Abonder le Fonds départemental dédié de partage de la valeur pour investir dans des projets locaux en faveur du développement de la filière agricole et du développement du photovoltaïque toiture sur les bâtiments agricoles.

CRITÈRE 08

Garantir qu'à minima la moitié de la valeur générée par la société de projet agrivoltaïque revienne aux investisseurs du territoire et aux acteurs du territoire.

INSCRIRE LE PROJET AGRIVOLTAÏQUE DANS UNE DÉMARCHE TERRITORIALE GLOBALE

CRITÈRE 10

Communiquer auprès du grand public sur l'intérêt de l'agrivoltaïsme pour en favoriser l'acceptabilité sociale.

CRITÈRE 12

Mettre tout en œuvre pour proposer des solutions d'optimisation du réseau électrique sur le territoire en concertation avec les gestionnaires.

CRITÈRE 14

S'engager à communiquer toute donnée de production agricole et énergétique pour alimenter l'Observatoire National de l'Agrivoltaïsme.

CRITÈRE 11

Répartir les projets sur le territoire.

CRITÈRE 13

S'engager à étudier une solution de fourniture d'électricité à tarif privilégié ou consommation collective aux agriculteurs investisseurs et aux agriculteurs du territoire.

CRITÈRE 15

S'engager à partager les références sur les impacts des projets agrivoltaïques.

Crédits photos : canva.com



Plan Local d'urbanisme

Commune de LONGAGES

Annexe sanitaire

Assainissement pluvial

1 // Le contexte

Le SIVOM SAG^e porte la compétence « Eaux Pluviales Urbaines » pour la majeure partie des communes de son territoire, dont la commune de....

On entend par Eaux pluviales urbaines, les eaux de ruissellement « dans les zones urbanisées et à urbaniser », c'est à dire les zones couvertes par un document d'urbanisme (Zone U et AU du PLU).

La gestion des Eaux pluviales urbaines correspond à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales des aires urbaines.

2 // Rappel réglementaire

TEXTES TECHNIQUES RELATIFS A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Extrait du portail d'information du Ministère de la Transition écologique et solidaire

(<http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr>)

Le statut général des eaux pluviales est posé par le code civil dont les dispositions s'appliquent à tous (particuliers, collectivités, etc.). Il impose (**art. 640 et 641 du code civil**) aux propriétaires « inférieurs » une servitude vis-à-vis des propriétaires « supérieurs ». Les propriétaires « inférieurs » doivent accepter l'écoulement naturel des eaux pluviales sur leur fonds. Cette obligation disparaît si l'écoulement naturel est aggravé par une intervention humaine.

Les eaux de ruissellement générées notamment par les toitures et les voiries lors des événements pluvieux peuvent constituer des débits importants ou être chargées en polluants. Lorsqu'elles sont collectées par des réseaux et rejetées directement dans le milieu aquatique, elles peuvent entraîner un risque d'inondation accru ou des pollutions. Les rejets importants d'eaux pluviales sont soumis à une procédure « au titre de la loi sur l'eau » (**art. L. 214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement**) et sont principalement concernés par les rubriques 2.1.2.0 et 2.1.5.0 de la nomenclature de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

Contrairement aux dispositions applicables en matière d'eaux usées (cf. **article L. 1331-1 du code de la santé publique**), il n'existe pas d'obligation générale de raccordement en ce qui concerne les eaux pluviales. Le raccordement peut cependant être imposé par le règlement du service d'assainissement ou par des documents d'urbanisme.

3 // Enjeux

L'évolution de l'urbanisation (nouvelles surfaces aménagées) entraîne une modification du régime des eaux.

Une bonne gestion des eaux de pluie peut avoir de réels impacts positifs face aux risques de débordement et d'inondation.

De surcroît, dès lors qu'on développe une **gestion locale des eaux pluviales**, des avantages sont notables vis à vis de la pollution et de la préservation de la ressource.

En effet, c'est au cours du processus de ruissellement que les eaux pluviales vont se charger de différents polluants.

L'infiltration de ces eaux au plus près de leur « point de chute », leur permettra de rejoindre et recharger la nappe phréatique avec une charge polluante moindre.

Par ailleurs, cette approche demeure une occasion de favoriser l'embellissement de la ville.

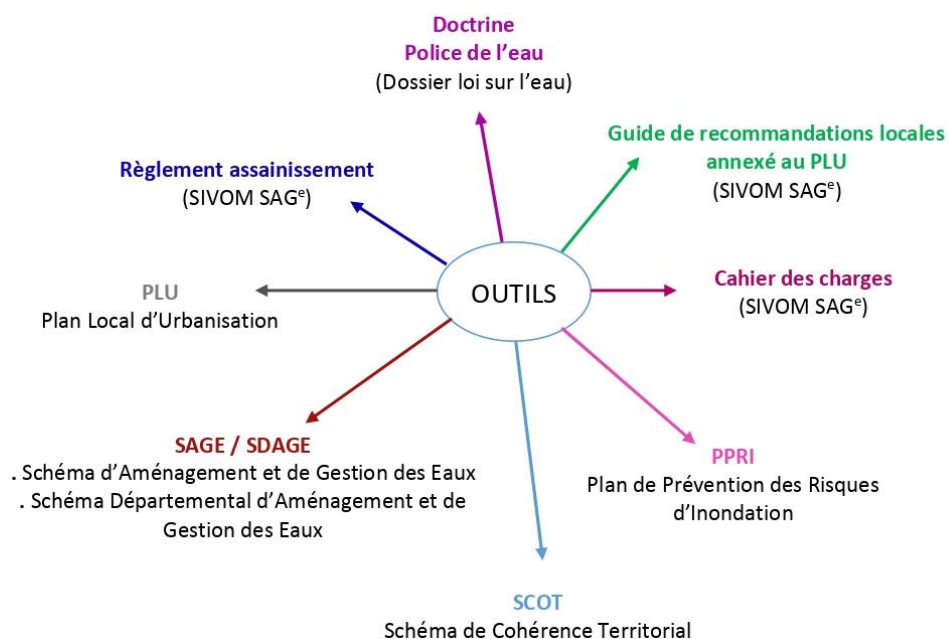
Il est donc important de veiller à ce que tout nouveau projet d'urbanisation puisse avoir le plus faible impact sur le régime des eaux.



4 // Outils à disposition

En l'absence d'une carte de zonage précise pour la commune de Portet/Garonne et d'un schéma directeur récent, actuellement en cours d'élaboration par le SIVOM SAG^e, cette annexe sanitaire, document temporaire, définit, néanmoins, les prescriptions générales dont le pétitionnaire devra tenir compte dans la conception de son projet d'aménagement.

Les orientations intermédiaires proposées s'appuient sur les expériences locales, les directives départementales et documents supra-communaux, ainsi que les plans des réseaux existants.



5 // Plan de gestion des eaux pluviales sur la commune

Le plan, non exhaustif, présenté ci-joint, permet de visualiser les réseaux enterrés, réseaux superficiels (fossés), ouvrages de rétention publics, zones de débordement ou zones sensibles connues, recensés par la commune dans le cadre de l'étude préalable de définition de la compétence des Eaux Pluviales Urbaines menée par le SIVOM SAG^e en juin 2018.

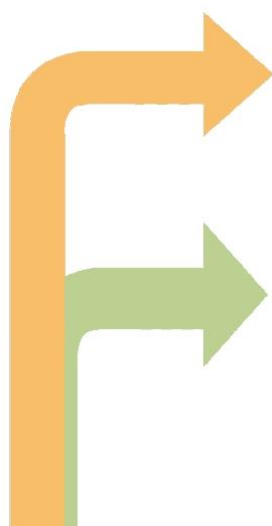
6 // Guide de recommandations locales

Ce guide permet d'apporter, en fonction des principaux cas de figure, les préconisations du SIVOM SAG^e en matière de gestion des eaux pluviales d'un projet d'aménagement, en attendant la mise en œuvre d'un zonage précis, issu du futur Schéma Directeur des eaux pluviales.

Il est conseillé au pétitionnaire, en fonction de la taille du projet, de se rapprocher de la collectivité chargée de la compétence eaux pluviales, préalablement au dépôt de tout projet d'urbanisme sur la commune de

Toutefois, il convient de préciser que le SIVOM SAG^e ne se substituera pas au bureau d'analyse des sols et aux bureaux d'études hydraulique.

Dans un premier temps on distingue 2 types d'aménagement :



Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :

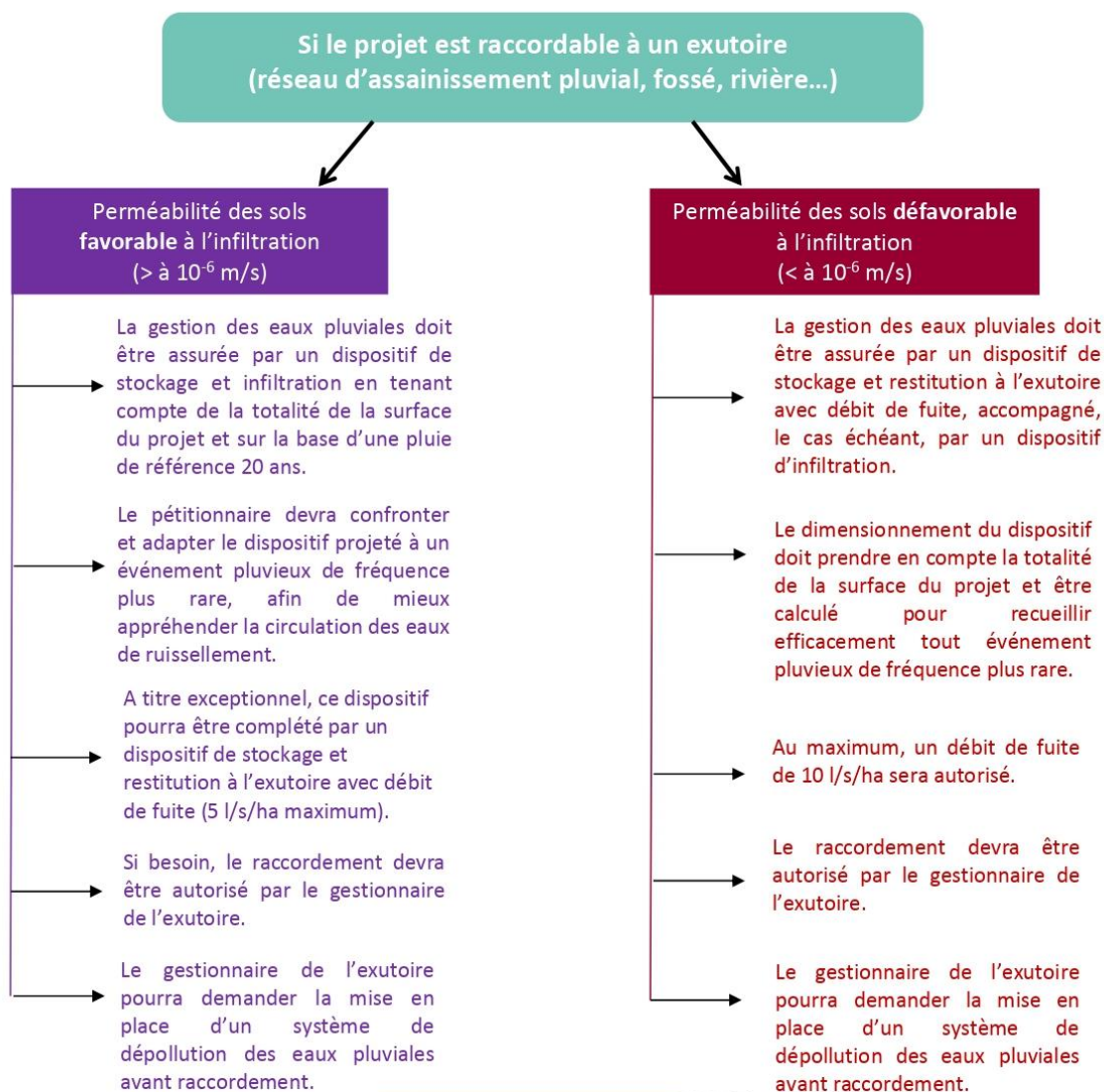
L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en terme de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

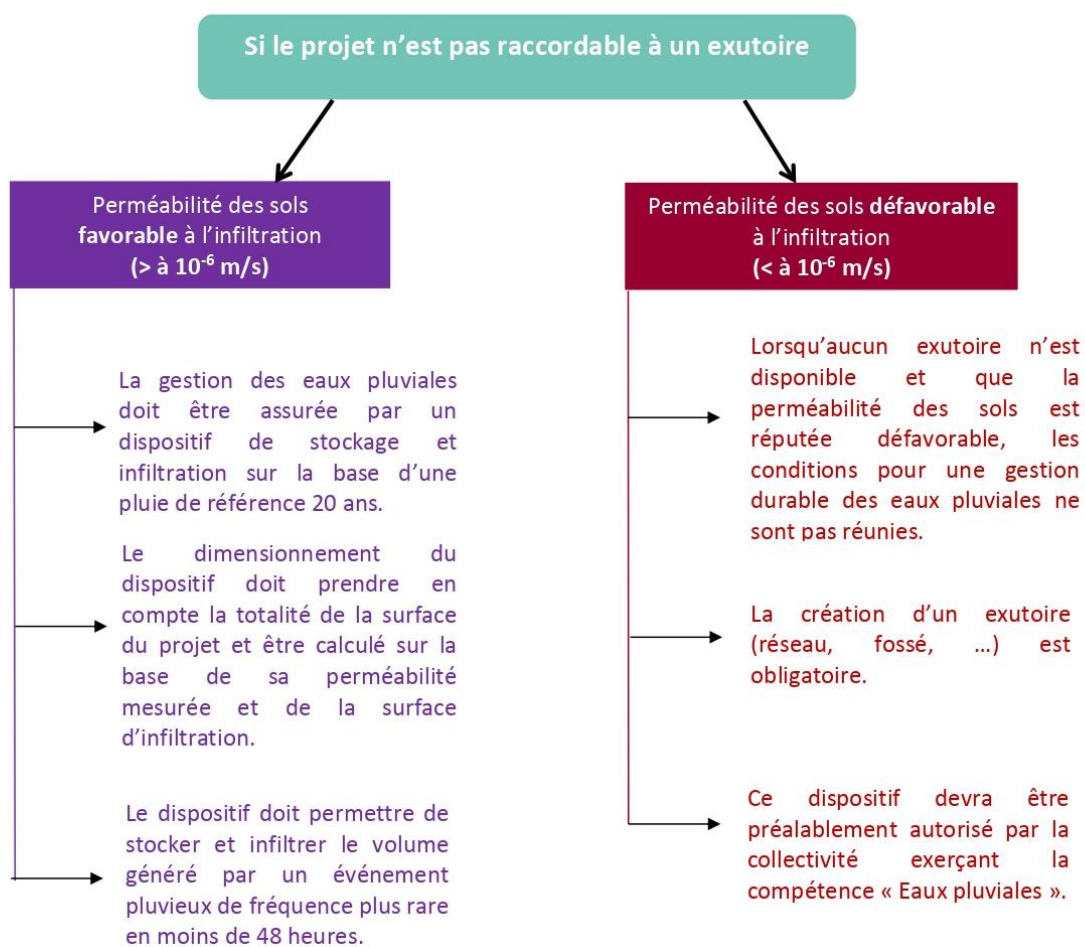
Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales sont à la charge du ou des propriétaires

Les préconisations du SIVOM SAG^e s'appliquent de la manière suivante



Annexe Sanitaire Assainissement Pluvial // DTEPP – SIVOM SAG^e – Octobre 2018

6/9



Annexe Sanitaire Assainissement Pluvial // DTEPP – SIVOM SAG^e – Octobre 2018

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Les principes complémentaires

ASPECT EXTÉRIEUR ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS



Une attention particulière sera portée à la qualité des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales favorisant ainsi leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pente douces, ...

Matérialiser et mettre en valeur le cheminement de l'eau dans le projet est un atout pour une meilleure compréhension et acceptation du dispositif.



RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être traitées de façon paysagère et doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 à 6 emplacements de véhicule. Les fosses des arbres pourront ainsi recueillir les eaux de ruissellement de ces aires (en fosse individuelle ou espace groupé).

Dans les opérations d'ensemble, le recours à des techniques de végétalisation des parkings ou de leurs abords directs, afin de recueillir les eaux de ruissellement de ces aires, est préconisé.



L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie par le PLU, celle-ci devra tenir compte de la place nécessaire à l'infiltration des eaux pluviales ou à tout autre dispositif.

ENTRETIEN ET PÉRÉNITÉ DES OUVRAGES EXISTANTS OU CRÉÉS

Le dispositif de régulation du débit rejeté au réseau devra être visible et contrôlable.

Le pétitionnaire devra s'assurer de la pérennité et du bon fonctionnement des ouvrages récepteurs envisagés (type fossé, puisard, tranchée drainante, noues, ...), existants ou créés par un entretien régulier.

RAPPEL !!

Les projets situés sur une unité foncière de plus d'un hectare est soumis à un **dossier Loi sur l'Eau**, instruit par les services de l'Etat (DDT – Police de l'eau).

Dans le cadre d'un projet collectif, nous vous conseillons de transmettre au service instructeur, pour une meilleure prise en compte, les pièces suivantes :

- ☐ Conclusions de l'étude de sols,
- ☐ Notice hydraulique,
- ☐ Plan des réseaux au niveau du projet faisant apparaître les points 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, ouvrage de régulation, ...)