

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

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

## Commune d'Odars

5.

### Règlement écrit



PLU approuvé le : 26 juin 2019

Modification approuvée le :



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



Mairie d'Odars  
16 allée des Pyrénées  
31450 Odars

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION.....	2
ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	2
ARTICLE 4 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF .....	3
ARTICLE 5 – INSTALLATIONS DIVERSES .....	3
ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE .....	3
ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES .....	4
ARTICLE 8 – CLOTURES.....	4
ARTICLE 9 – BRUITS .....	4
ARTICLE 10 – REGLES SPECIFIQUES SUR LE STATIONNEMENT .....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	13
ZONE UC.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	27
ZONE AU.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	34
ZONE A .....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	40
ZONE N .....	40
LEXIQUE.....	45

## DISPOSITIONS GENERALES

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

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

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

### ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Il comporte également :

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

1 - Les Zones Urbaines sont :

- la zone UA : Zone urbanisée correspondant au centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants comme l'intégration de constructions neuves, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.
- la zone UB : Zone urbaine périphérique au centre ancien.  
Un sous-secteur UBp est créé pour identifier le secteur proche du pigeonnier classé au titre des monuments historiques.
- la zone UC : Zone urbaine des hameaux.

2 - Les Zones à urbaniser sont:

- **la zone AU** : Zone à urbaniser présentant une capacité suffisante de réseaux et voirie pour desservir les futures constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui en définit les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone où l'urbanisation est fermée temporairement puisque les réseaux publics ne présentent pas la capacité suffisante pour accueillir une urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

3 - Les Zones agricoles sont :

- **la zone A** : Zone naturelle agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4 - Les Zones naturelles sont :

- **la zone N** : Zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Un sous-secteur NI est identifié pour identifier une activité de loisirs : un practice de golf et équipements liés.

#### ARTICLE 4 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 5 – INSTALLATIONS DIVERSES

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres,... seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

#### ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

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

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

#### **ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

#### **ARTICLE 8 – CLOTURES**

Par délibération en date du 27 juin 2008, le conseil municipal a soumis sur l'ensemble de son territoire, l'édification de clôtures à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme), ainsi que pour l'installation de tout panneau publicitaire.

#### **ARTICLE 9 – BRUITS**

Les constructions, extensions et annexes situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

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

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. (Décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 3 février 2017).

Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONE UA

**Le secteur UA fait l'objet d'une OAP qui s'applique en termes de compatibilité**

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 27/06/2008.

---

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

---

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

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

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

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

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Les commerces sont limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente maximum.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

**3 - Sont interdits :**

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

- Les carrières,
- Les antennes-relais, émetteur-récepteur de signaux radioélectriques.

## ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à ~~500m<sup>2</sup> de surface de plancher~~ **7 logements** pour les opérations d'habitat, lesquelles devront comprendre au moins ~~10% de logements locatifs sociaux et 20%~~ **30% de logements locatifs sociaux et/ou logements à prix abordables** tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés. de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

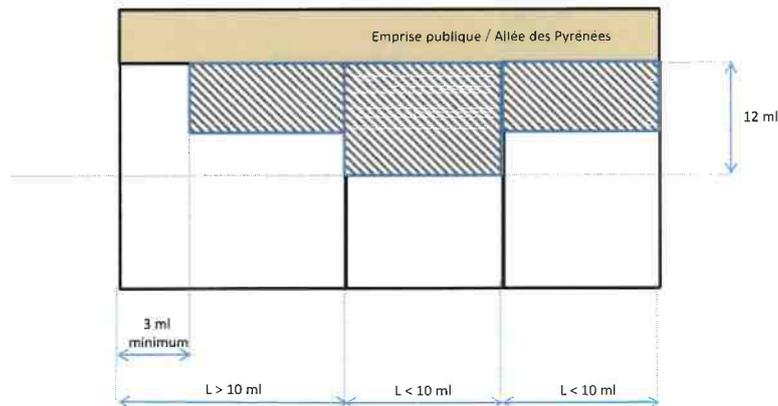
## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

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

- Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées,
  - o Allée des Pyrénées : pour tous les niveaux à l'alignement de l'emprise publique, d'une limite latérale à l'autre, sur les premiers 12 mètres de profondeur comptés depuis l'emprise publique ou privée des voies ouvertes à la circulation publique. Une implantation sur une seule des limites latérales sera autorisée lorsque la parcelle présente une façade sur l'espace public supérieur à 10 mètres, sur l'autre limite le recul sera porté à 3 mètres minimum. Cependant, les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisés avec le même recul que la construction existante.



- o RD 2 : à 10 mètres minimum de la limite de l'emprise publique de la voie.  
Vis-à-vis des limites séparatives : d'une limite latérale à l'autre, sur les premiers 12 mètres de profondeur comptés depuis l'emprise publique ou privée des voies ouvertes à la circulation publique. Une implantation sur une seule des limites latérales sera autorisée lorsque la parcelle présente une façade sur l'espace public supérieur à 10 mètres, sur l'autre limite le recul sera porté à 3 mètres minimum. Cependant, les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisés avec le même recul que la

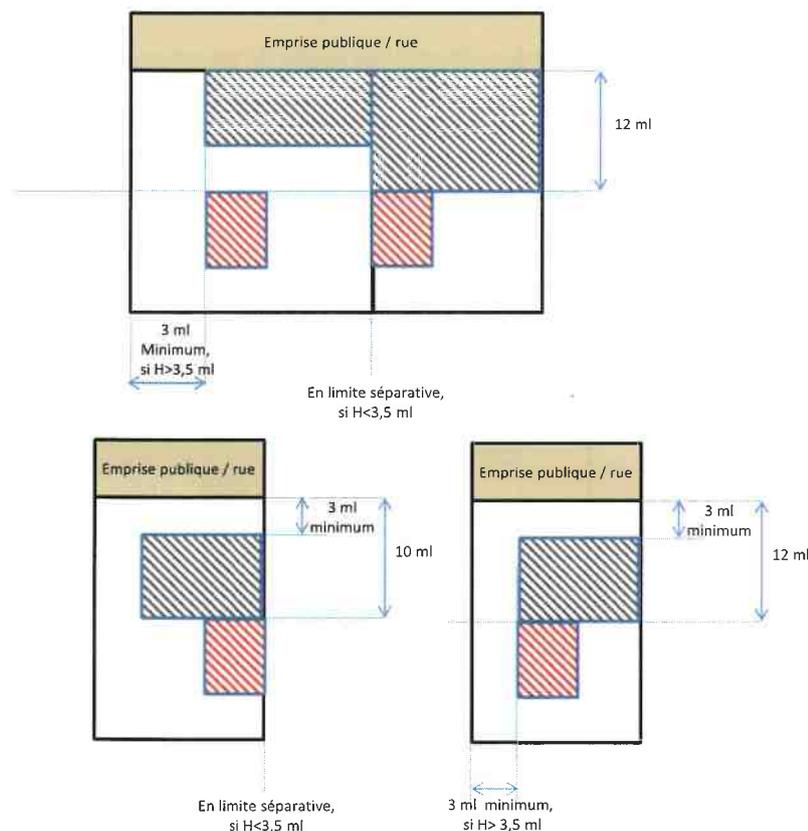
construction existante.

- Le long des autres voies : à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou privée des voies ouvertes à la circulation publique.

Vis-à-vis des limites séparatives : d'une limite latérale à l'autre, sur les premiers 12 mètres de profondeur comptés depuis l'emprise publique. Une implantation sur une seule des limites latérales sera autorisée lorsque la parcelle présente une façade sur l'espace public supérieur à 10 mètres, sur l'autre limite le recul sera porté à 3 mètres minimum. Cependant, les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisés avec le même recul que la construction existante.

Cependant, sur l'ensemble de la zone UA :

- Au-delà d'une bande de 12 mètres de profondeur, comptée à partir de l'emprise publique des voies ou privée des voies ouvertes à la circulation publique, si la construction présente une hauteur supérieure à 3,50 mètres, elle devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou à 0,5 mètre minimum des limites de propriété ainsi que pour les piscines où le bord du bassin pourra

s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

## 2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 7,5 mètres.

Cette hauteur s'appliquera sur une bande de 12 mètres de profondeur comptée depuis l'emprise publique. Toutefois, au-delà de cette bande de 12 mètres, lorsque la construction sera implantée en limite séparative, sa hauteur sera abaissée et ne pourra pas dépasser 3,50 mètres, sinon, elle devra s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres compté depuis la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

### Généralités :

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

### 1 - Adaptation au terrain :

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

- pour les terrains plats, (pente inférieure ou égale à 10%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel, non liés à la construction sont interdits. Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

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

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

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

### 2 -Principe général de construction :

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

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

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

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

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

- Les façades :

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

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

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

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

- Les toitures :

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

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

Les toitures plates sont autorisées pour de petites surfaces :

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

- Les accessoires :

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

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

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

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

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

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

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre afin d'avoir une continuité sur rue. En revanche, de part et d'autre des portails, la hauteur pourra atteindre 2,00 sur une longueur maximale de 2,50 mètres.

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

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie. Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre, après avis du maire ou de l'architecte conseil du Sicoval.

Sont interdits :

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...

2) En limite séparative :

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

Les clôtures grillagées seront de couleurs sombres.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Les espaces compris entre la RD2 et les constructions doivent être végétalisés.

#### **ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT**

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

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

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

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>
  - o ~~Au-delà de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places minimum pour 40 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~ 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux :: 1 place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les restaurants : 2 places minimum pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre, sauf dérogation prévue par la loi.

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

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

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

#### 1 - Accès :

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

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

#### 2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 7,5 mètres pour la plateforme (chaussée et accotement).

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

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

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

### ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

##### 1.1 - Eau :

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

## 1.2 - Assainissement :

### 1.2.1. Eaux usées :

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

### 1.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devra être annexé à la demande d'autorisation.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité comprise entre 1 et 3 m<sup>3</sup>.

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

## 1.3 - Electricité - Téléphone :

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

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

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

## ZONE UB

### Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 27/06/2008.

---

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

---

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

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

###### Dans le secteur UB :

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

###### Dans le secteur UBp :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

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

###### Dans tous les secteurs :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

###### Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobiles home,
- Les carrières
- Les émetteurs et antennes relais.

Dans le secteur UB :

- Les commerces, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente maximum.

## ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à **7 logements** ~~1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'habitat~~, lesquels devront comprendre au moins ~~10% de logements locatifs sociaux et 20% de~~ **30% de logements locatifs sociaux et/ou logements à prix abordables** tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UBp.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Généralités :

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

## ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

Dans le secteur UB :

- 35% pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 600 m<sup>2</sup>.
- 30% pour les autres terrains avec des emprises au sol maximum de 300 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Dans le secteur UBp :

- 15% quel que soit la taille de la parcelle avec des emprises au sol de 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Il est à noter que les piscines enterrées non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

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

- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce recul pourra être porté à :
  - o 10 mètres minimum par rapport à l'emprise publique de la RD2,
  - o 2 mètres minimum pour le bord du bassin des piscines, des saillis, des pergolas, des terrasses et balcons.
- à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul pourra être porté à 2 mètres pour le bord du bassin des piscines.
- Avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives dans le sous-secteur UBp.

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

## 2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 7,5 mètres.

Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur, comptée depuis l'emprise publique, lorsque la construction est en limite séparative, sa hauteur ne pourra pas dépasser 3,50 mètres. Dans le cas contraire, la construction devra s'implanter à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

### 1 - Adaptation au terrain :

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

- pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel, non liés à la construction sont interdits, pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

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

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

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

### 2 -Principe général de construction :

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

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

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

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

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

- Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

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

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Leur couleur devra s'harmoniser avec les constructions anciennes.

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

- Les toitures :

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

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

Les toitures plates sont autorisées pour de petites surfaces :

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

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

- Les accessoires :

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

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

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

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

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre afin d'avoir une continuité sur rue surmonté ou pas d'un dispositif à clair voie. En revanche, de part et d'autre des portails, la hauteur pourra atteindre 2,00 sur une longueur maximale de 2,50 mètres.
- D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre doublé obligatoirement d'une haie arbustive d'essences variées.

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

Sont interdits :

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...)

2) En limite séparative :

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

Les clôtures grillagées seront de couleur sombre.

Dans le secteur UBp, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage de couleur sombre.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% dans la limite des obligations définies ci-dessous.
- Dans un permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces compris entre la RD2 et les constructions doivent être végétalisés.

## ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
  - o 2 places minimum pour 40 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
  - o Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement tous les 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires avec un minimum de 2 places par logement.
  - ~~o 3 places de stationnement minimum au-delà de 100 m<sup>2</sup> avec 2 places de stationnement minimum par logement.~~
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et équipements collectifs : 1 place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les restaurants : 2 places minimum pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.
- Pour les établissements scolaires : 4 places minimum par classes.

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

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

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

### 1 - Accès :

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

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

### 2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 9 mètres pour la plateforme (chaussée et accotement).  
Cette règle ne s'applique pas pour des voies nouvelles desservant moins de 4 lots.

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

### 3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,2 mètre pour les pistes en sens unique et 2,50 mètres pour piste à double sens.

## ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

#### 1.1 - Eau :

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

#### 1.2 - Assainissement :

##### 1.2.1. Eaux usées :

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

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

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

##### 1.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devra être annexé à la demande d'autorisation.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité comprise entre 1 et 3 m3.

#### 1.3 - Electricité - Téléphone :

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

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

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

## ZONE UC

### Rappels :

1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 27/06/2008.

---

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

---

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

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

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

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

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

##### Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobiles home,
- Les carrières
- Les antennes-relais, émetteur-récepteur de signaux radioélectriques.

## ARTICLE UC 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Généralités :

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

## ARTICLE UC 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

- 20% pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.
- 15% pour les autres terrains avec une emprise au sol de 300 m<sup>2</sup> maximum d'un seul tenant.

Il est à noter que les piscines enterrées non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

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

- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou privée des voies ouverte à la circulation publique.
  - o Ce recul pourra être porté à 3 mètres minimum pour les piscines (bord du bassin), saillis, pergolas et balcons.
  - o Ce recul sera porté à 10 mètres minimum par rapport à l'emprise publique de la RD2.
- à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul pourra être porté à 2 mètres pour les piscines (bord du bassin).

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

### 2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 7,5 mètres.

Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur, comptée depuis l'emprise publique, lorsque la construction est en limite séparative, sa hauteur ne pourra pas dépasser 3,50 mètres. Dans le cas contraire, la construction devra s'implanter à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

### 1 - Adaptation au terrain :

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

- pour les terrains plats pente inférieure à 10%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel, non liés à la construction sont interdits. Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

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

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

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

### 2 -Principe général de construction :

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

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

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

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

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

#### - Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

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

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades.

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

- Les toitures :

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

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

Les toitures plates sont autorisées pour de petites surfaces :

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

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

- Les accessoires :

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

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

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

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

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un grillage de couleur sombre, doublé d'une haie arbustive d'essences variées. . cependant, sur une longueur maximale de 3 mètres comptée de part et d'autre des portails, un muret d'une hauteur maximale de 2 mètres sera autorisé.

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

Sont interdits :

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...)

2) En limite séparative :

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

- Elles seront constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Dans une autorisation de construire autre que Permis d'Aménager et permis valant division, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.
- Dans un permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% dans la limite des obligations définies ci-dessus.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE UC 6 – STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
  - o 2 places minimum pour 40 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
  - o Au-delà de 120 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement tous les 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires avec un minimum de 2 places par logement.
  - o ~~3 places minimum au delà de 120 m<sup>2</sup> avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.~~
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et équipements collectifs : 1 place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les restaurants : 2 places minimum pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.

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

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

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

#### 1 - Accès :

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

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

#### 2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou opérations qu'elles doivent desservir.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 9 mètres pour la plateforme (chaussée et accotement). Cette règle ne s'applique pas pour les voies desservant moins de 4 lots.

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

#### 3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,20 mètre pour les pistes en sens unique et 2,50 mètres pour piste à double sens.

### ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

##### 1.1 - Eau :

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

##### 1.2 - Assainissement :

###### 1.2.1. Eaux usées :

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

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

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

#### 1.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devra être annexé à la demande d'autorisation.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité comprise entre 1 et 3 m<sup>3</sup>.

#### 1.3 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.  
Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.  
L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### ZONE AU

#### Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 27/06/2008.
- 1.2. Le secteur est soumis à une OAP. L'aménagement de ce secteur se réalisera en une seule opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération pourra cependant faire l'objet de plusieurs tranches.

---

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

---

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

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

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'artisanat et le commerce de détail de 400 m<sup>2</sup> maximum de surface de vente, et les activités de service
- Les bureaux

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

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

##### Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobiles home,
- Les carrières
- Les émetteurs et antennes relais.

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

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le secteur AU est soumis à une servitude de mixité sociale qui s'applique sur l'ensemble du secteur. Il est demandé 30% de logements locatifs sociaux et/ou logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmé.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Généralités :

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

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

#### 1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

- 35% pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 600 m<sup>2</sup>.
- 30% pour les autres terrains.

Il est à noter que les piscines enterrées non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

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

- Avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la RD2
- Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- A l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul pourra être porté à 2 mètres pour le bord du bassin des piscines.

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

#### 2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou le cas échéant sur l'acrotère, comptée à partir du terrain naturel avant travaux. Elle est fixée à :

- 5 mètres maximum pour les constructions à destination de commerces et de services
- 6 mètres maximum pour les constructions d'habitat individuel, équipements d'intérêt collectif et services publics et bureaux
- 8,5 mètres maximum pour les constructions d'habitat collectif dans la limite de R+2 compté dans ce cas au sol fini.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative sa hauteur sera réduite pour ne pas dépasser :

- 3 mètres maximum pour les constructions d'habitat individuel et de bureaux
- 6 mètres pour les constructions d'habitat collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

### 1 - Adaptation au terrain :

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

- pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel, non liés à la construction sont interdits, pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

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

Les enrochements sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur. Ils seront maçonnés ou en acier corten.

### 2 -Principe général de construction :

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

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

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

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

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

#### - Les façades :

La brique foraine devra rester apparente. Elle devra être présente dans la conception des façades avec une pose traditionnelle.

Les enduits seront de teinte naturelle, en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas être dominant (- de 40% de la surface de la façade) sur les façades et sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Seuls le zinc, le bois et l'acier corten seront autorisés.

Les percements seront axés verticalement d'un niveau sur l'autre et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

- Les toitures :

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

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

Les toitures plates sont autorisées pour de petites surfaces :

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

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

- Les accessoires :

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

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

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

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être soit intégrés à la construction, soit habillés pour s'effacer dans le paysage.

- Les clôtures :

1) Le long des voies (publiques et privées) et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

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

Les clôtures doivent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre afin d'avoir une continuité sur rue surmonté ou pas d'un barreaudage métallique fin de couleur sombre. En revanche, de part et d'autre des portails, la hauteur pourra atteindre 2,00 sur une longueur maximale de 2,50 mètres.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle, il constitue une clôture, qui dans ce cas particulier pourra être surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage métallique fin de couleur sombre. Il est rappelé qu'un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits :

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...)

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre compté à partir du terrain naturel avant travaux.

Elle sera constituée d'un grillage de couleur sombre doublé obligatoirement d'une haie arbustive d'essences locales variées.

Sont interdits :

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...)

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% dans la limite des obligations définies ci-dessous.
- Dans un permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces compris entre la RD2 et les constructions doivent être végétalisés et planter d'arbres tiges en plus d'un alignement de platanes qui devra être planté en vitrine de la RD2.

## **ARTICLE AU 6 – STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
  - o 2 places minimum pour 40 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
  - o Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place de stationnement tous les 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et équipements collectifs : 1 place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 2 places minimum pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les restaurants : 2 places minimum pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.

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

Les places de stationnement seront perméables et végétalisées.

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

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

#### 1 - Accès :

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

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

#### 2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 9 mètres pour la plateforme (chaussée et accotement).

Cette règle ne s'applique pas pour des voies nouvelles desservant moins de 4 lots.

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

#### 3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,2 mètre pour les pistes en sens unique et 2,50 mètres pour piste à double sens.

### ARTICLE AU 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

##### 1.1 - Eau :

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

##### 1.2 - Assainissement :

#### 1.2.1. Eaux usées :

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

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

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

#### 1.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devra être annexé à la demande d'autorisation.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité comprise entre 1 et 3 m<sup>3</sup>.

### 1.3 - Electricité - Téléphone :

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A

#### Rappels :

1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 27/06/2008.

---

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

---

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

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

#### Dans tous les secteurs :

Sont interdits toutes les constructions non mentionnées ci-dessous.

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

- Les constructions, extensions et annexes liées à l'exploitation agricoles et forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés en rouge ainsi que ceux pastillés par une étoile comme bâtiments remarquables sur le règlement graphique à condition que :
  - o Ce changement de destination soit attribué pour :
    - de l'habitation,
    - des équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
    - des activités de bureaux,
    - de la restauration,
    - de l'hébergement hôtelier et touristique,
    - de l'artisanat et commerce de détail s'inscrivant dans le prolongement de l'activité de production agricole.
  - o Ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole ;
  - o Que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume existant de la construction et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante pour accueillir le projet.
- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole à condition qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher existante et que l'emprise au sol maximale autorisée (comprenant l'existant + l'extension) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.

- Les annexes des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 30 mètres défini à partir de la construction existante.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à condition qu'il soit reconstruit à l'identique.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.
- Les émetteurs et antennes relais uniquement le long des RD54 et 79, sur une profondeur de 50 mètres et dans la limite d'une hauteur de 13 mètres.

Sont interdits dans tous les secteurs :

- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobiles home.

## ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

## ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Les constructions seront implantées :

- avec un recul de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique de la RD2.
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique des autres voies ouvertes à la circulation publique.
- Avec un recul minimum de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

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

2 – Hauteurs des constructions

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

- 8 mètres Pour les hangars et constructions à usage agricole.
- 7,5 m. pour les habitations et autres constructions.
- 3,5 m. pour les annexes de destination autre qu'agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

### 1 - Adaptation au terrain :

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

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

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

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

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

### 2 -Principe général de construction :

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

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

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

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

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

#### - Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

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

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

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

- Les toitures :

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

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

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

Les toitures plates sont autorisées pour de petites surfaces :

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

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

- Les accessoires :

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

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

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

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

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre, sauf dans le domaine public autoroutier où la clôture pourra atteindre 2 mètres maximum.

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

2- Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

La clôture sera constituée d'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre doublé d'une haie arbustive.

Sont interdits :

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

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

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

## ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

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

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

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

### 1 - Accès :

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

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

### 2 - Voiries nouvelles :

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

## ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

#### 1.1 - Eau :

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

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

## 1.2 - Assainissement :

### 1.2.1. Eaux usées :

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

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

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

### 1.2.2. Eaux pluviales :

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

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

## 1.3 - Electricité - Téléphone :

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### ZONE N

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

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

Toutes les constructions non mentionnées ci-dessous sont interdites.

##### Dans le secteur N :

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

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

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

- Les annexes ne sont autorisées que pour les piscines à condition qu'elles soient situées dans un périmètre de 20 mètres compté à partir d'une construction existante de l'unité foncière.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.
- Les aménagements liés à une activité de sport et de loisir à condition de ne pas créer d'obstacles visuels dans le paysage.

Sont interdits :

- Les carrières
- Les émetteurs et antennes relais.
- Les extensions de bâtiments existants.
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobiles home,

##### Dans le secteur NL :

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

- Les équipements et constructions liés à une activité de golf,
- Il est précisé que les constructions à destination de logements et d'hébergement de loisirs sont cependant interdites.

- Les émetteurs et antennes relais.

## ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

## ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites de propriété.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 7,5 mètres et 3,5 m. pour les annexes.

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

1 -Principe général de construction :

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

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

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

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

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

- Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

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

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades.

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

- Les toitures :

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

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

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

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

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

- Les accessoires :

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

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

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

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

2- Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

La clôture sera constituée d'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre doublé d'une haie arbustive.

Sont interdits :

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

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

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

## **ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT**

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

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

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

#### 1 - Accès :

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

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

#### 2 - Voiries nouvelles :

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

### ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

##### 1.1 - Eau :

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

##### 1.2 - Assainissement :

###### 1.2.1. Eaux usées :

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

###### 1.2.2. Eaux pluviales :

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

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

##### 1.3 - Electricité - Téléphone :

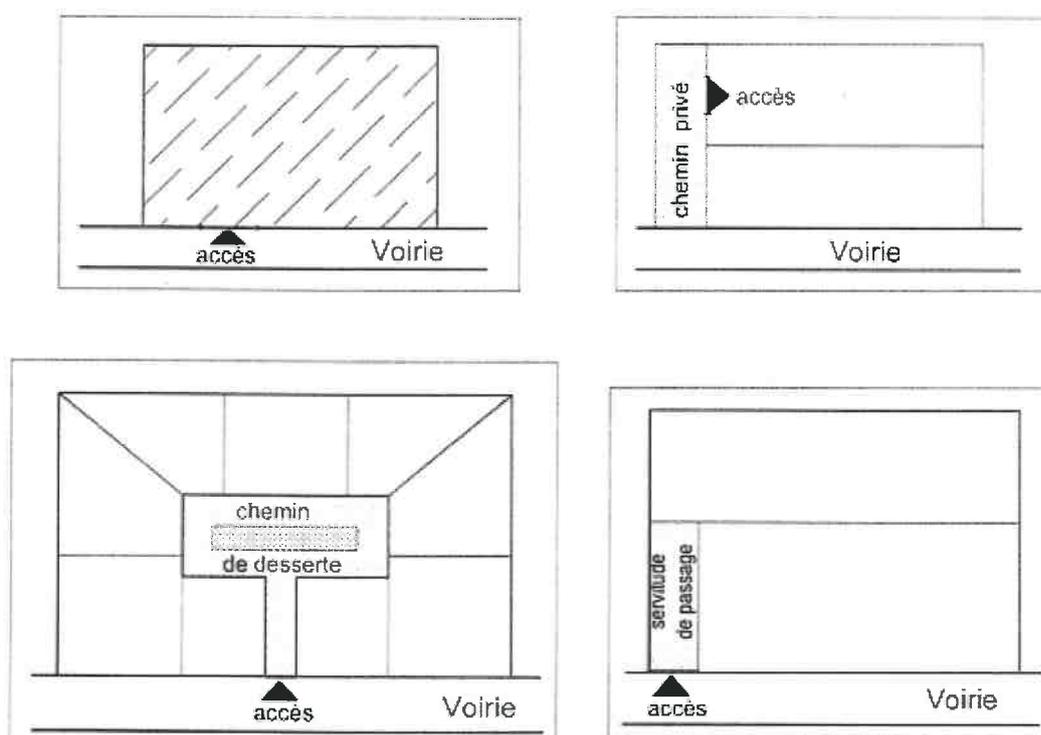
Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.



## LEXIQUE

### ACCES

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain ou de la construction ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées ou la limite de la parcelle en limite séparative.

### 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 lieu d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### ARBRE DE HAUTE TIGE

A la taille adulte, arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

## **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION**

Il s'agit de la modification de la destination en vue de laquelle une construction a été édifiée ou acquise. On distingue les cinq catégories de destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- les habitations
- les commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

## **CHEMINEMENT DOUX**

Il s'agit d'une liaison piétonne et/ou cycle située hors emprise de la voirie.

## **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.

## **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite (existence administrative et autorisation) et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cependant, une construction édifiée avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire est considérée comme légalement construite.

## **DEBORD DE TOITURE**

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

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. (art. L 151-41 du code de l'urbanisme). Les propriétaires de ces terrains peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

## **EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclues, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Nota : Les piscines enterrées non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

## **EMPRISE PUBLIQUE**

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.

### ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en espace boisé classé procure une protection juridique de la formation boisée considérée :

- toute demande d'autorisation de défrichement y est rejetée de plein droit,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration en mairie sauf exceptions.

### EXTENSION

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

### FACADE

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

### GABARIT

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

### HAIE VEGETALE A MELANGE

C'est un alignement de végétaux mélangés - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Pour information, ci-après, les espèces préconisées sur le SICOVAL :



### HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande d'autorisation. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à prendre comme référence correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre l'unité foncière du projet et le domaine public ou un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

### LIMITE SEPARATIVE

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

### MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdites, ou soumises à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

### OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Il s'agit d'un projet urbain sur une emprise foncière définie, qui entraîne la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à l'opération.

### MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur dressé sur un terrain en pente destiné à retenir des terres

### RUINE

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

### SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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.

### **TERRAIN NATUREL**

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

### **UNITE FONCIERE**

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

### **VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

#### **- CHAUSSEE**

La chaussée d'une route correspond à la partie revêtue qui est destinée à la circulation des véhicules.

#### **- PLATEFORME**

La plateforme d'une route comprend les accotements, la chaussée et éventuellement un terre-plein central.

#### **- EMPRISE D'UNE VOIE**

L'emprise d'une route correspond à la surface occupée par la route et toutes ses dépendances (accotements, talus, aires de stationnement...)