

# Commune de POUY-DE-TOUGES

Elaboration du  
Plan Local d'Urbanisme

## **3.1 REGLEMENT**

PLU arrêté du 17 mars 2023





<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT .....	6
B - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL.....	6
C – APPLICATIONS DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME .....	6
D - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
E – SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT .....	8
F – SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DANS LES ANNEXES DU PLU.....	10
G – DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT .....	11
H – RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE .....	21
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....</b>	<b>22</b>
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES .....	23
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites .....</i>	<i>23</i>
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....</i>	<i>23</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociales.....</i>	<i>25</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	26
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions .....</i>	<i>26</i>
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</i>	<i>27</i>
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....</i>	<i>30</i>
<i>B4- Stationnement.....</i>	<i>33</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	34
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies.....</i>	<i>34</i>
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....</i>	<i>35</i>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>38</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U1 .....</b>	<b>39</b>
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES .....	40
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites .....</i>	<i>40</i>
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....</i>	<i>40</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociales.....</i>	<i>40</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	41
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions .....</i>	<i>41</i>
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</i>	<i>42</i>
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....</i>	<i>42</i>
<i>B4- Stationnement.....</i>	<i>43</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	43
<i>C1 - Conditions de desserte par les voies.....</i>	<i>43</i>
<i>C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....</i>	<i>43</i>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U2 .....</b>	<b>44</b>
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES .....	45
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites .....</i>	<i>45</i>
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....</i>	<i>45</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociales.....</i>	<i>45</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	45
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions .....</i>	<i>45</i>

B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	46
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	47
B4- Stationnement.....	47
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	48
C1 - Conditions de desserte par les voies .....	48
C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....	48
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>49</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU .....</b>	<b>50</b>
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES .....	51
A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites .....	51
A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	51
A3 : Mixité fonctionnelle et sociales.....	51
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES .....	52
B1-Volumétrie et implantation des constructions .....	52
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	53
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	53
B4- Stationnement.....	54
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	54
C1 - Conditions de desserte par les voies .....	54
C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....	54
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>55</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....</b>	<b>56</b>
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES .....	57
A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites .....	57
A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	57
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES .....	60
B1-Volumétrie et implantation des constructions .....	60
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	62
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	62
B4- Stationnement.....	63
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	63
C1 - Conditions de desserte par les voies .....	63
C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....	64
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>65</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....</b>	<b>66</b>
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES .....	67
A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites .....	67
A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	67
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES .....	69
B1-Volumétrie et implantation des constructions .....	69
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	70
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	70
B4- Stationnement.....	71

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	71
C1 - Conditions de desserte par les voies .....	71
C2 - Conditions de desserte par les réseaux .....	72
<b>ANNEXES.....</b>	<b>73</b>
SDIS.....	74
RTE.....	79

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

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

Demeurent notamment applicables :

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

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

### ❖ Adaptations mineures

Les seules adaptations mineures possibles sont celles concernant l'application des articles figurant aux chapitres B et C de chaque zone ou des dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLU. Une adaptation est mineure uniquement si elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## D - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### ❖ Zones urbaines de type « U »

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

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

### ❖ Zones à urbaniser de type « AU »

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

- Soit à **des secteurs, desservis par les réseaux** (voirie, AEP, électricité, le cas échéant assainissement en périphérie immédiate et en capacité de desservir les nouvelles constructions) **qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU ou selon un phasage particulier détaillé dans le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.** Ces zones sont dites « AU » ou « 1AU ».
- Soit à **des secteurs, qui n'étant pas desservis par les réseaux, sont destinés à être ouverts à l'urbanisation ultérieurement**, à la suite d'une évolution du PLU. Ces zones, inconstructibles dans un 1er temps, sont dites « AU0 » ou « 2AU ».

### ❖ Zones agricoles de type « A »

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

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

Les zones agricoles **peuvent comprendre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), localisés dans les espaces ruraux à dominante agricole, et dans lesquels de nouvelles constructions sont admises sous conditions** (voir détail page suivante).

### ❖ Zones naturelles ou forestières de type « N »

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

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

Elles **peuvent comprendre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), localisés dans les espaces ruraux à dominante agricole, et dans lesquels de nouvelles constructions sont admises sous conditions** (voir détail page suivante).

## Indices

Les indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature permettent de distinguer différentes

zones de même type ou des secteurs particuliers à l'intérieur d'une même zone.

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

### **❖ Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**

Conformément au code de l'urbanisme, les STECAL peuvent être mis en place dans les zones naturelles, agricoles ou forestières du PLU, qui sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester limitée.

L'élaboration du PLU a donné lieu à la délimitation, à titre exceptionnel, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels les constructions peuvent être autorisées à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Les STECAL créés correspondent à des secteurs où un projet de construction ou d'extension d'une activité, sans lien avec une exploitation agricole (artisanat, commerce, industrie...) a été identifié à court terme.

Les types de STECAL mis en place sont listés ci-après :

Type / Zone A	PLU	
STECAL à vocation d'activités économiques	Secteur où sont autorisés l'aménagement, l'extension, les annexes et les constructions nécessaires au développement d'une activité de naturopathie / réflexologie.	A1
STECAL à vocation d'activités économiques	Secteur où sont autorisés l'aménagement, l'extension, les annexes et les constructions nécessaires au développement d'une activité de terrassement et de VRD.	A2

## **E – SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT**

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

Dans les zones A, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les plans de zonage du PLU peut être autorisé à la condition que celui-ci ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et fasse l'objet d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112- 1-1 du code rural et de la pêche maritime.

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

Indépendamment des éventuelles protections réglementaires du patrimoine relevant des servitudes d'utilité publique qui peuvent s'appliquer sur le territoire, le PLU identifie des éléments patrimoniaux à protéger au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une prescription graphique reportée au zonage comme une trame venant se superposer à tout type de zone. Le règlement du PLU est complété avec des dispositions spécifiques

permettant de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine local. Les éléments de patrimoine et de paysage, repérés au règlement graphique du PLU sont recensés par typologie et sont soumis aux dispositions réglementaires détaillées au titre II du présent règlement (points B2 et B3).

Toute intervention ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié qui n'est pas soumise au permis de construire, doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, ou, le cas échéant, à l'obtention d'un permis de démolir.

Les éléments identifiés correspondent à :

- Des formations végétales : arbres isolés, haies, alignements, bois ou bosquets...
- Des milieux naturels liés à l'eau : cours d'eau, plans d'eau, mares, zones humides.
- Des éléments du petit patrimoine bâti : calvaires, puits...
- Des sites ou bâtiments remarquables d'intérêt patrimonial : parc du château, arboretum...

Les prescriptions du PLU permettent la protection de ces éléments tout en autorisant une exploitation, un entretien ou une gestion des espaces ou éléments identifiés, sous conditions et selon des modalités détaillées dans le titre II du présent règlement.

### ❖ **Emplacements réservés**

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

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

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

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

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

**A noter :** les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment, par les autorités compétentes, à l'occasion d'une révision ou modification du document d'urbanisme. Un emplacement réservé, en dehors de toute suppression, peut être réduit à la demande de son bénéficiaire à l'occasion d'une évolution du PLU.

### ❖ **Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer à des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations

d'alignement.

Conformément à l'article L113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement est interdit. Certaines coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

### ❖ **Itinéraires classés**

Les chemins identifiés au plan de zonage comme chemins de randonnée, piste cyclable et équestre à préserver, sont classés au titre du code de l'urbanisme : GR86, inscrit dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée de la Haute-Garonne (PDIPR), chemins communaux...

## **F – SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DANS LES ANNEXES DU PLU**

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

Sont notamment identifiés les secteurs, périmètres ou plans suivants :

- Les Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire ;
- Les dispositions (zonages et règlements) des Plans de Prévention des Risques naturels (PPRn).  
**Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvements différentiels de terrain – Retrait gonflements des sols argileux »**

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 08/11/2013.

Ce document, annexé au PLU en tant que Servitudes d'Utilité Publique, s'impose à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

De nouvelles dispositions relative à ce risque ont par ailleurs été introduites par l'intermédiaire de la loi ELAN et les deux arrêtés d'application suivants :

- L'arrêté du 27 septembre 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- L'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Conformément à la réglementation, il conviendra d'appliquer les dispositions les plus contraignantes entre le PPR et les arrêtés d'application de la loi ELAN.

- La Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI)  
Dans les territoires concernés par un risque inondation connu (cf. report de la carte informative des zones inondables sur le plan de zonage), il convient de prendre les précautions suivantes :
  - Eviter les aménagements, notamment les remblais, qui perturberaient la capacité d'écoulement et d'expansion des crues,
  - Ne bâtir des clôtures ou des bâtiments nouveaux que dans la mesure où ils ne font pas obstacle aux flux hydrauliques,

- Réaliser des bâtiments nouveaux ou étendre des bâtiments existants à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues. Pour ce faire, il conviendra de se référer aux éléments connus, en particulier aux isocotes de la CIZI lorsqu'elles sont définies.
- Les sites archéologiques, au sein desquels toute demande de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture Occitanie 32, rue de la Dalbade 31000 Toulouse.  
En application du Code du Patrimoine, il est précisé que dans l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.  
Il est rappelé que toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

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

### ❖ A

**Accès :** L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

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

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

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

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

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

L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement". En cas de mise en place d'un emplacement réservé en vue de l'extension ou de l'élargissement d'une voie, c'est la limite extérieure de l'emplacement réservé qui constitue le futur alignement.

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

**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, non accolée à la construction principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

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

## ❖ B

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

## ❖ C

**Changement de destination** : Le changement de destination consiste à affecter à une construction existante une destination ou une sous-destination différente de celle qu'elle avait au moment où les travaux sont engagés.

A noter : La destination et sous-destination des locaux accessoires suivent celle des locaux principaux.

La transformation d'une annexe en habitation, ou la réhabilitation d'une ruine, ne sont pas des changements de destination, mais des créations nouvelles.

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

A noter : le règlement des zones autorise la réalisation de clôtures ajourées. Celles-ci seront conçues de telle manière qu'elles permettront le maintien de transparences visuelles entre l'intérieur et l'extérieur des unités foncières clôturées.

**Coefficient d'emprise au sol** : Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface d'emprise au sol des constructions par la surface du terrain d'assiette.

**Coefficient de biotope par surface** : Le CBS est un coefficient qui impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le CBS correspond à une valeur définissant la proportion entre les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

Cette valeur intègre une pondération, selon la nature des surfaces éco-aménageables mises en œuvre, qui est déterminée au regard d'une surface de pleine terre (se reporter au titre II, point B.3-2).

**Construction** : Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ

de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

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

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

**Construction existante :** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et 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.

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

Il s'agit notamment :

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

Ces équipements peuvent être propriété de la puissance publique et gérés par elle, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

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

## ❖ D

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

### Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Définition selon le décret du 10/11/2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : Maison de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie, centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale...
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directes à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services : commerces de détail, épicerie, supermarchés, hypermarchés, boulangerie, charcuterie, salon de coiffure, cordonnerie...
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation des biens : avocat, architecte, médecin, assurances, banques, agences immobilières, salles de sport privées, spa...
	Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnées à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement

	assimilés.	de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musée et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de cultes, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activités extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction et de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

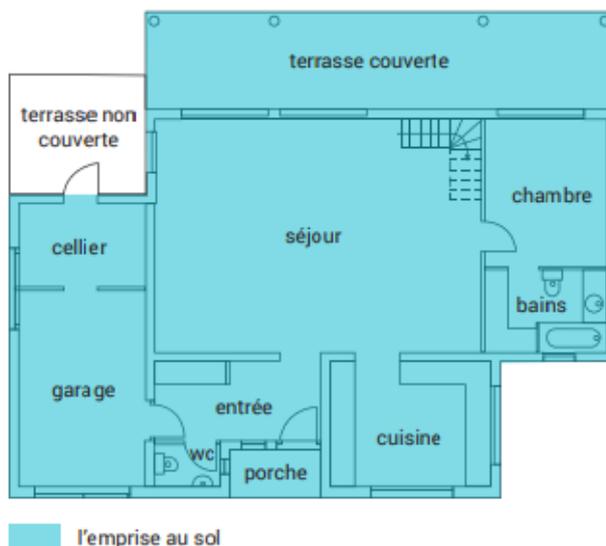
## ❖ E

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

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

**Emprise au sol :** L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- Des constructions enterrées ;
- Des piscines non couvertes ;
- Des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.



Source : CAUE Gironde

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

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

**Espaces libres :** Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement.

**Espaces de pleine terre :** Ils correspondent aux espaces libres non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

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

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

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

## ❖ F

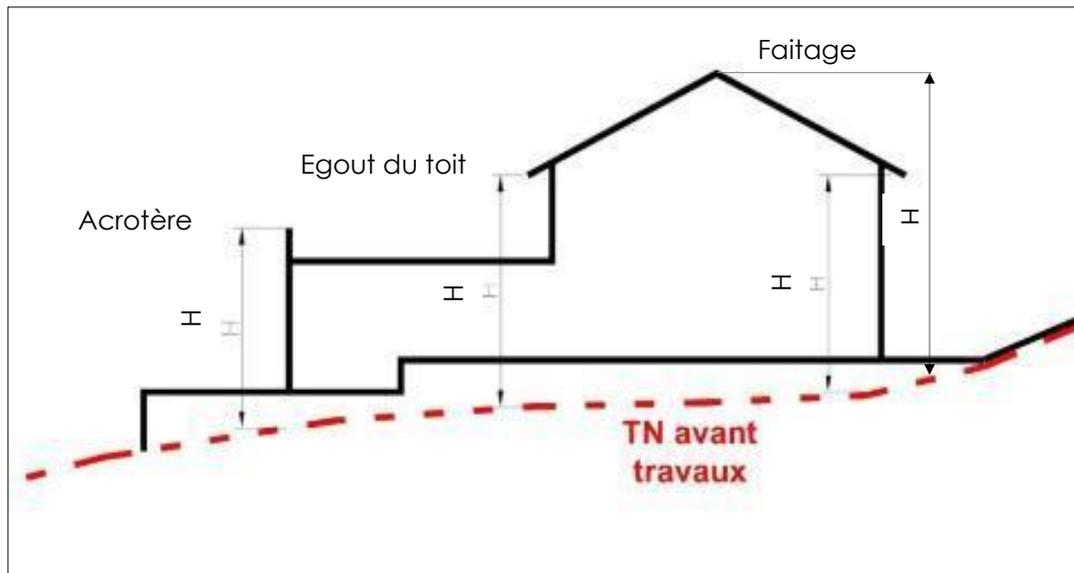
**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## ❖ H

**Hauteur d'une construction** : La hauteur d'une construction (H) se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux à la date de dépôt de la demande (cf. schéma ci-après).

Cas général : la hauteur maximale autorisée se mesure à l'égout du toit, sous sablière ou au sommet de l'acrotère, à l'exclusion des éléments techniques (souches, cheminées, autres dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables...).

STECAL A2 : la hauteur maximale autorisée se mesure au faitage.



Mesure de la hauteur

## ❖ I

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

## ❖ L

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

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

## ❖ O

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

**Orientations d'aménagement et de programmation :** Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs) ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

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

## ❖ P

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

**Principe de réciprocité :** Au titre des réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par le règlement sanitaire départemental (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

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

## ❖ R

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

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

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

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

## ❖ S

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

**Surface de plancher :** C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Selon l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».



Source : Urbinfo

**Sol naturel (ou terrain naturel) :** Le sol naturel correspond au sol existant avant tous travaux

d'affouillement ou d'exhaussement.

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

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

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

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

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

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

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

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

## ❖ T

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

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

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

## ❖ U

**Unité foncière** : Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

## ❖ V

**Voie** : Est considérée comme une voie, un aménagement privé ou public qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties ou destinées à la construction et dont le nombre excède 2 logements.

Les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique seront assimilées à des voies et emprises publiques.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile

ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies en impasse de plus de 60 m de long doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de manœuvrer et d'opérer un demi-tour.

## **H – RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE**

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

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

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

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

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

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

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

En zone inondable sont également interdits :

- Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés ;
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ;
- Les sous-sols ;
- Les bâtiments dont l'implantation n'est pas dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue ;
- Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2 ci-après ;
- Toutes adaptations, modifications ou extensions des constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne de l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue ;
- La reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

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

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

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'apprécient au regard de chacun des lots, et non à l'échelle de l'unité foncière initiale avant division.

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

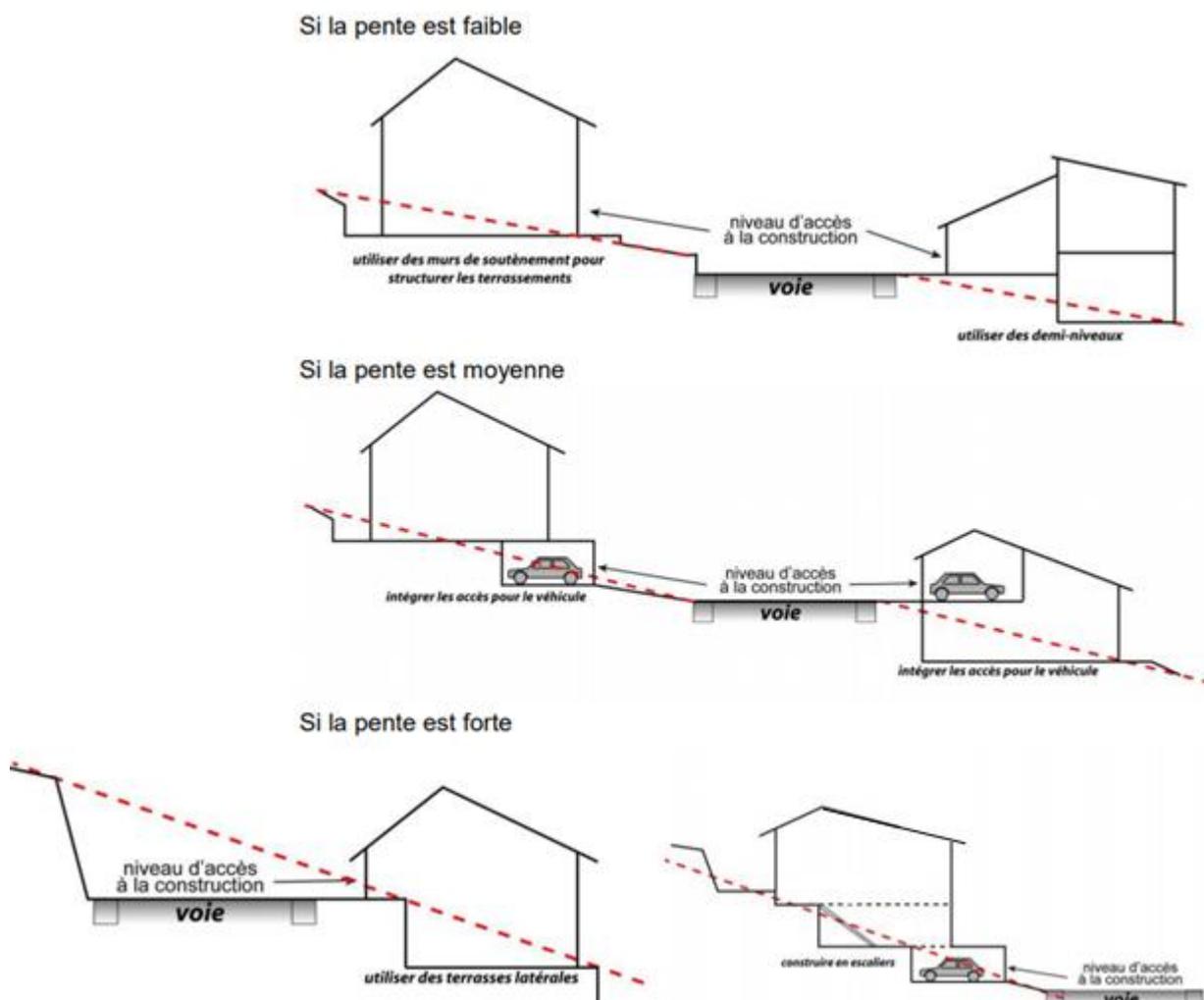
Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère et de protection des cônes de vues.

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement si cela est justifié pour des raisons techniques.

### ❖ **Exhaussement et affouillement du sol**

Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum. Ils ne dépasseront pas 2 m par rapport au terrain naturel avant travaux.



Sur ce principe, l'implantation des constructions dans la pente permettra de respecter le terrain naturel, une bonne intégration visuelle des constructions, une bonne isolation thermique pour les parties accolées à la terre, une orientation dictée par le terrain.

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

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

### ❖ **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Le cas échéant, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement. Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dites sectorielles, sont délimités au règlement graphique.

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

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

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

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

La restauration d'un bâtiment, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, et la reconstruction d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans, sont autorisées, en référence aux caractéristiques de celui-ci et donc sans application des dispositions réglementaires du PLU, dès lors que le bâtiment a été édifié régulièrement.

Cette disposition s'applique quelle que soit la zone concernée excepté si le sinistre a pour cause une inondation : dans ce cas, la reconstruction de logements n'est pas autorisée.

Ces opérations devront être réalisées à l'identique en référence aux caractéristiques du bâtiment existant : distance d'implantation par rapport à la limite des emprises publiques ou des voies, distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur et emprise au sol de la construction, pente et aspect des toitures.

### ❖ **Secteurs à risques**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du plan de prévention des risques naturels joint en annexe du PLU.

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

Dans la zone inondable d'aléa fort sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans la zone inondable d'aléa moyen à faible,

- Le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,50 m ou 1 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa faible et en aléa moyen.

## **A3 : Mixité fonctionnelle et sociales**

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

## **B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

### **B1-Volumétrie et implantation des constructions**

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

#### **B1-1 : Hauteur des constructions**

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

- La mise en place d'annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, éléments techniques particuliers, silos, boisseaux de stockage de céréales, cellules sécheuses...
- La surélévation de toitures nécessaire à un projet d'isolation thermique de la construction.
- L'extension des activités existantes dont les nouveaux bâtiments pourront avoir une hauteur ne dépassant celle des bâtiments existants.

#### **B1-2 : Emprise au sol des constructions**

Se référer au règlement de chaque zone.

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

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

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

Modalités d'application pour le présent règlement :

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

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

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

## **B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **B2-1 : Aspect extérieur des constructions**

#### **Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter au relief. L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie. Sur un terrain en pente, il pourra être exigé que la construction soit étagée sur plusieurs niveaux afin de minimiser l'impact des déblais et remblais, et préserver, autant que possible, le profil du terrain naturel avant travaux. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

#### **Façades**

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

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

#### **Toitures**

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

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

### **Constructions à destination d'habitation et leurs annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

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

### **Autres constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

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

## **Constructions existantes**

Toute intervention sur une construction traditionnelle doit être réfléchie au regard des techniques de construction et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les réhabilitations ou extensions doivent être conçues de manière à privilégier les principes de composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales :

- Les maçonneries anciennes en tuiles foraines ou en pierre appareillée ou de blocage seront conservées ;
- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches, entablements, etc. ;
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées.
- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

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

Une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer le bâti patrimonial repéré au document graphique.

- Les aménagements autorisés par le règlement des zones concernées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel de celui-ci.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

## **B2-2 : Performances énergétiques et environnementales**

### **Amélioration de la performance énergétique des constructions**

Conformément au code de l'urbanisme modifié en application de la loi transition énergétique (articles L.152-5 et R.152-4 à R.152-9), l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;  
Pour les constructions implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, sans ancrage au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeur des trottoirs, sécurité...).
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **Construction existante**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Dans le cas de construction ancienne, les travaux de rénovation énergétique et de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent être associés à une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine architectural.

### **Construction nouvelle**

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique et à contribuer à la production d'énergie renouvelable.

### **Choix constructifs et d'implantation**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Pour une bonne intégration environnementale, ces systèmes doivent être mis en œuvre en veillant à préserver la cohérence de la composition architecturale du bâtiment et à limiter autant que possible leur impact visuel sur le paysage.

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

- Favoriser, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées ;
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents,

avant-toits, pour assurer le confort d'été ;

- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs ;
- Privilégier la création de logements traversant.

## **Energies renouvelables / Ressources naturelles**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque (en toiture, façades ou ombrières), géothermie...

### **B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques**

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (conduits et gaines de ventilation ou climatisation, pompe à chaleur...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et à réduire leur impact visuel depuis les constructions voisines.

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

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

### **B3-1 : Clôtures**

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

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public. Une transparence doit être préservée entre la rue et l'espace privatif de façon à éviter l'effet « couloir » de la rue et maintenir un échange visuel entre l'espace public et la propriété privée.

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

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

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

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

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

**Des clôtures différentes à celles imposées dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées pour permettre :**

- Des hauteurs supérieures à celles autorisées par le présent règlement si cela est nécessaire pour des raisons de sécurité.

- La réalisation de clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager.

### **B3-2 : Espaces non-bâtis**

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

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

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

Ces formations végétales sont protégées et ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) dans les cas suivants :

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

Les boisements arrachés ou détruits sont soumis à une déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme. Ils doivent donner lieu à une replantation compensatrice par des formations végétales équivalentes en quantité, et à terme, en qualité. Par plantations équivalentes, il est entendu que des espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).

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

Les dispositions réglementaires mises en place ont pour objectif de préserver et protéger les milieux liés à la présence de l'eau et constitutifs de la trame bleue du territoire.

Sont interdits toutes les constructions et installations et le remblaiement, comblement, affouillement, dépôt et changement d'affectation (sauf pour accueillir l'exutoire d'un bassin d'orage) et drainage ou assèchement, à l'exception :

- Des travaux de restauration et de réhabilitation de ces milieux visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Des installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique
- Des ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à

une nécessité technique impérative

- Des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels
- Des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la fonctionnalité du site et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

La suppression d'une mare est autorisée à la condition que le projet prévu intègre, sur le même bassin versant, des mesures compensatoires correspondant soit à la remise en état préalable d'une mare existante ou soit à la création préalable d'une mare équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200% de la surface perdue.

Les lieux et modalités de compensation choisis doivent assurer que la compensation est soutenable dans le long terme et que les fonctions du milieu détruit soient au moins égalées (communautés végétales, niveau de pression, fonction hydrologique etc.).

## Espaces libres, plantations

Sauf dans le cas des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles, les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges<sup>1</sup>. Dans ce cadre, il sera planté au moins un arbre pour 300 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Le recours aux espèces allergènes (cyprès, thuya...) est interdit.

Dans les opérations d'ensemble, une surface sera réservée à la création d'espace(s) commun(s). Ces espaces communs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...

Le long des routes départementales,

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

## Zone de stationnement

Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places doivent être traitées en plusieurs parties séparées par des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact

---

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

visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces locales, dépolluantes et non-allergènes.

## B4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et intègrent les besoins logistiques liés à l'utilisation des constructions projetées ce qui impose, si cela est nécessaire, la réalisation d'aires de livraisons.

La réalisation des aires de stationnements perturbant la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, le recours à des matériaux perméables pour les zones de stationnement, qui ne sont pas réalisées dans un volume construit, sera obligatoire (dalles alvéolées, pavés enherbés, mélange terre-pierre etc.).

Pour la même raison, la réduction de l'emprise des zones de circulation sera privilégiée afin limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas d'extension d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est calculée au prorata de la surface de plancher créée après travaux.

En cas de changement de destination, la règle qui s'applique est celle de la destination finale de la construction.

Le calcul des places de stationnement sera fait en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.

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

- En cas d'impossibilité de réaliser la totalité des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération par le présent règlement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Si les stationnements répondant aux besoins de l'opération étaient déjà existants sur l'espace public environnants et en dehors des voiries.
- En cas de mutualisation de places de stationnements répondant aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches ou de constructions environnantes existantes.
- Dans le cas d'opérations de construction ou d'aménagement comportant plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigé peut être réduit dès lors que le projet permet une mutualisation des places de stationnement avec un usage non concomitant de ces dernières. Cette mutualisation peut notamment être mise en œuvre par la réalisation d'un parc de stationnement commun à tout ou partie de l'opération.

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

### C1 - Conditions de desserte par les voies

#### C1-1 : Accès et voirie

##### Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Toute division de propriété doit être organisée de telle sorte qu'elle garantisse de manière privilégiée l'accessibilité de toutes les parcelles créées à partir d'accès groupés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de desserte par une route départementale et une voie communale, l'accès sur la voie communale sera privilégié.

Tout accès autorisé sur une route départementale peut donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements engendrés et du trafic de la voirie concernée.

Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de voirie devra être sollicité afin de formuler un avis.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé réglementaire à la charge du pétitionnaire.

##### Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile (se reporter à la partie annexe du règlement).

Les voies créées doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux permettant d'établir des connexions entre l'opération réalisée et son espace environnant : voirie, liaisons « douces (piétons, cycles), adduction d'eau potable, réseau incendie, et le cas échéant assainissement.

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

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

## Circulations douces

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (chaussée partagée, bandes cyclables...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, pistes cyclables...). Les largeurs d'emprises doivent être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité, le cas échéant, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## Mobilité et ergonomie

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

### ❖ Accessibilité des personnes à mobilité réduite

Conformément aux dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, et aux textes pris pour son application, l'ensemble de la chaîne des déplacements devra être accessible à l'ensemble des personnes handicapées au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Cela entend que la voirie, les transports, les logements et les établissements recevant du public sont concernés.

La loi a élargi la notion du handicap à l'ensemble des personnes à mobilité réduite concernées par une limitation d'activité ou par une restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne, en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive, d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

## C2 - Conditions de desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### C2-1 : Eau potable

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

### C2-2 : Assainissement

#### Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif

d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

## **Eaux résiduaires**

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

Tout rejet d'effluents industriels ou issus d'activités commerciales dans ce réseau est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ; ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa concernant les « eaux usées ». Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

## **Eaux pluviales**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales conforme à la réglementation.

La gestion des eaux pluviales devra se faire prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.

Les aménagements devront garantir l'écoulement par infiltration ou dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ou sur les fonds voisins. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Les fossés existants seront autant que possible préservés, et intégrés à l'opération de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien. Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé de compléter le maillage existant. Un état des lieux des fossés avant et après travaux pourra être demandé.

## **C2-3 : Electricité et télécommunications**

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement devront prévoir la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l'optique

d'organiser un maillage territorial cohérent. Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH.

Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les appuis ou les poteaux du réseau électrique est autorisé à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ces frais en cas d'opération d'effacement coordonnée de tous les réseaux.

#### **C2-4 : Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite :

- Soit par un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation. Les réserves artificielles seront enterrées pour une parfaite intégration dans le site où elles sont implantées.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U1

La zone U1 correspond au centre bourg, espace qui regroupe les constructions du centre ancien et une partie des constructions plus récentes qui ont conforté celui-ci.

Le bâti ancien présente une grande qualité architecturale mais aussi une grande diversité : le château côtoie des maisons de maîtres mais également des corps de ferme ou d'anciens logements d'ouvriers agricoles du château... Ainsi, les matériaux retrouvés dans les constructions sont très variables : briques crues, briques cuites, galets... et participent au caractère singulier du village.

Les bâtiments sont le plus souvent implantés à l'alignement de l'espace public, la façade principale parallèle ou perpendiculaire à la rue. Ponctuellement, ils constituent un front bâti continu typique du village rue. Bien que présente sur certains secteurs, la mitoyenneté n'est pas toujours la règle et le village bénéficie de grands espaces végétalisés, constitués par les jardins des habitations, qui lui confèrent un caractère champêtre.

La zone U1 se caractérise par une mixité de fonctions à conforter : habitat, commerces (épicerie-pizzeria, coiffeur), services (médecin, infirmier...) et équipements (mairie, salle des fêtes, stade, tennis...).

La zone U1 comprend :

- Un secteur U1j qui correspond aux jardins d'unités foncières bâties à protéger et qui sont situés en périphérie du village. Réservés à l'accueil d'annexes des constructions existantes ou projetées dans la zone U1, leur maintien participe à la mise en place d'une zone de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole.
- Un secteur U1e réservé à l'extension du cimetière et à l'aménagement de ses abords (zone de stationnement, liaisons douces en direction de la zone de loisirs, plantations...).

Rappel : les dispositions réglementaires de la zone U1 s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II du présent document.

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

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

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière autres que celles mentionnées à l'article A2 ci-dessous ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Dans les secteurs U1e et U1j, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

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

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

Dans la zone U1 (hors secteurs U1e et U1j), sont autorisées les constructions liées aux destinations ou usages suivantes :

- Les constructions à destination d'activités, l'extension des activités existantes et les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- Dans le cas des exploitations agricoles existantes :
  - o L'extension et la mise aux normes des exploitations à condition qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux lieux environnants.
  - o L'adaptation, la réfection, l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes.
  - o Le changement de destination de bâtiments agricoles à la condition que la destination finale soit compatible avec la vocation de la zone U1.

Dans le secteur U1e, sont autorisés les aménagements et constructions nécessaires à l'extension du cimetière communal et à l'aménagement de ses abords (zone de stationnement, liaisons douces avec la zone de loisirs, plantations...).

Dans le secteur U1j, sont autorisées les annexes des constructions, sans création de nouveau logement.

### A3 : Mixité fonctionnelle et sociales

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

## B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

### B1-Volumétrie et implantation des constructions

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

#### B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7,50 mètres dans le cas des constructions principales qu'elle que soit leur destination ;
- 3,50 mètres pour les annexes, y compris dans le secteur U1j.

#### B1-2 : Emprise au sol des constructions

##### ❖ Zone U1 (hors secteur U1j)

Non réglementé

##### ❖ Secteur U1j

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 35 m<sup>2</sup>.

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

Toute construction doit être implantée :

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

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

- L'implantation des annexes à au moins 3 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies.
- L'implantation des piscines à au moins 2 mètres des emprises publiques et des voies.

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

Toute construction doit être implantée :

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

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

- L'implantation des annexes à au moins 2 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des piscines à au moins 1 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

## **B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

### **B2-1 : Aspect extérieur des constructions**

### **B2-2 : Performances énergétiques et environnementales**

### **B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques**

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

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

### **B3-1 : Clôtures**

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,50 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 1,80 mètre en limites séparatives.

**Les clôtures seront constituées par :**

- En limite des emprises publiques et des voies,
  - o Un mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, le cas échéant, surmonté d'un dispositif ajouré à claire voie permettant de maintenir une transparence entre la rue et l'espace privatif et d'éviter l'effet « couloir » de la rue (grille, grillage, claustra... avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place) ;
  - o Et/ou, une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant doublée d'un dispositif ajouré à claire voie permettant de maintenir une transparence entre la rue et l'espace privatif et d'éviter l'effet « couloir » de la rue (grille, grillage, claustra... avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).
- En limite séparative,
  - o Une haie d'essences locales en mélange ;
  - o Et/ou un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...).

### **B3-2 : Espaces non-bâtis**

#### **Espaces libres**

Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 30% de la superficie totale du terrain.

## B4- Stationnement

### Logement

Il n'est pas exigé de place de stationnement :

- En cas d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction ou partie de construction existante.
- En cas d'extension d'une construction existante sans création de logement.
- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Il est exigé :

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

**Bureaux** : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Commerces de détail et artisanat / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place minimum par établissement.

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

**Restaurants** : 1 places par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### C1 - Conditions de desserte par les voies

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

### C2 - Conditions de desserte par les réseaux

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

---

<sup>2</sup> 1 place de stationnement pour un logement de moins de 60 m<sup>2</sup> / 2 places de stationnement pour un logement de moins de 120 m<sup>2</sup>...

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U2

La zone U2 correspond à des secteurs d'urbanisation récente en rupture avec les formes urbaines caractéristiques du village ancien.

Les constructions, implantées en recul des emprises publiques, des voies et des limites séparatives, ne présentent pas de lien avec le cadre agricole, naturel et bâti.

La zone U2 a une vocation d'habitat et d'activités.

Rappel : les dispositions réglementaires de la zone U2 s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du titre II du présent document.

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

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

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.

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

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

Sont autorisées les constructions liées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'activités, l'extension des activités existantes et les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

### A3 : Mixité fonctionnelle et sociales

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

## B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

### B1-Volumétrie et implantation des constructions

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

#### **B1-1 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 6,50 mètres dans le cas des constructions principales qu'elle que soit leur destination ;
- 3,50 mètres pour les annexes.

#### **B1-2 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à :

- 35% pour les constructions à destination d'habitat ;

- 50% pour les constructions à destination d'activités.

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

Toute construction doit être implantée :

- A au moins 15 mètres de l'axe de la RD 626b ;
- A au moins 6 mètres de l'alignement de la RD 83 ;
- A l'alignement ou à au moins 3 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des autres voies.

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

- L'implantation des annexes à au moins 10 mètres de l'axe de la RD 626b.
- L'implantation des piscines à au moins 5 mètres de l'alignement de la RD 626b et à au moins 2 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des voies.

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

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite soit limitée à 3,50 mètres.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. En limite d'une zone A, c'est cette disposition qui s'impose.

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

- L'implantation des piscines non couvertes à au moins 1 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé

## **B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

### **B2-1 : Aspect extérieur des constructions**

### **B2-2 : Performances énergétiques et environnementales**

### **B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques**

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

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

### B3-1 : Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,50 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 1,80 mètres en limites séparatives.

**Les clôtures seront constituées par :**

- En limite des emprises publiques et des voies,
  - o Un mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, le cas échéant, surmonté d'un dispositif ajouré à claire voie permettant de maintenir une transparence entre la rue et l'espace privatif et d'éviter l'effet « couloir » de la rue (grille, grillage, claustra... avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place) ;
  - o Et/ou, une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant doublée d'un dispositif ajouré à claire voie permettant de maintenir une transparence entre la rue et l'espace privatif et d'éviter l'effet « couloir » de la rue (grille, grillage, claustra... avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).
- En limite séparative,
  - o Une haie d'essences locales en mélange ;
  - o Et/ou un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra... avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).

### B3-2 : Espaces non-bâtis

#### Espaces libres, plantations

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

Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 30% de la superficie totale du terrain.

## B4- Stationnement

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

### Stationnement pour les voitures

#### Logement

Il n'est pas exigé de place de stationnement :

- En cas d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction ou partie de construction existante.
- En cas d'extension d'une construction existante sans création de logement.
- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des

logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Il est exigé :

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

**Bureaux** : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Commerces de détail et artisanat / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place minimum par établissement.

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

**Restaurants** : 1 places par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### C1 - Conditions de desserte par les voies

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

### C2 - Conditions de desserte par les réseaux

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

---

<sup>3</sup> 1 place de stationnement pour un logement de moins de 60 m<sup>2</sup> / 2 places de stationnement pour un logement de moins de 120 m<sup>2</sup>...

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES A URBANISER**

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Les zones à urbaniser, à vocation urbaine, rassemblent trois zones pour lesquelles les dispositions réglementaires mises en place permettent de hiérarchiser l'ordre d'urbanisation :

- La zone AU1, qui correspond à des terrains privés et dont l'urbanisation est prévue à court terme ;
- Les zones AU2 et AU3, qui concernent respectivement des terrains privés ou publics et dont l'urbanisation est prévue à moyen ou long terme.

En application de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLU) définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

La mise en place de ces zones à urbaniser a pour objectif de conforter et solidariser l'urbanisation du village.

Pour chacune de ces zones, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme et appliquées à chaque lot.

Rappel :

- Les différentes zones AU constituent des secteurs desservis par les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- Les dispositions réglementaires de la zone AU s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales et les dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent document.

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

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

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées au commerce de gros.

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

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

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Pour chacune des trois zones AU, les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble selon un phasage de l'urbanisation détaillé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les constructions à destination d'activités sont autorisées à condition d'être intégrées dans une opération d'ensemble à destination principale d'habitat, et à condition de ne pas occasionner de gêne ou de nuisance incompatible avec la vie courante des habitants et les milieux environnants.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées, dès lors qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

### A3 : Mixité fonctionnelle et sociales

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

## B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

### B1-Volumétrie et implantation des constructions

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

#### B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 6,50 m dans le cas général,
- 3,50 m dans le cas des annexes.

#### B1-2 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 35%.

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

Toute construction doit être implantée :

- Dans le cas général, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte de la parcelle ;
- Dans le cas des parcelles desservies par le sud, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite nord de fond de parcelle.
- A l'alignement ou à au moins 3 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des autres voies.

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

- L'implantation des piscines à au moins 2 mètres des emprises publiques et des voies.

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

Toute construction doit être implantée :

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

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

- L'implantation des annexes à au moins 2 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des piscines à au moins 1 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

## B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

### B2-1 : Aspect extérieur des constructions

### B2-2 : Performances énergétiques et environnementales

### B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

### B3-1 : Clôtures

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

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,50 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 1,80 mètres en limites séparatives.

**Sauf en cas de dispositions contraires détaillées dans les OAP, les clôtures sont constituées par :**

- En limite des emprises publiques et des voies,
  - o Un mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, le cas échéant, surmonté d'un dispositif ajouré à claire voie permettant de maintenir une transparence entre la rue et l'espace privatif et d'éviter l'effet « couloir » de la rue (grille, grillage, claustra... avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place) ;
  - o Et/ou, une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant doublée d'un dispositif ajouré à claire voie permettant de maintenir une transparence entre la rue et l'espace privatif et d'éviter l'effet « couloir » de la rue (grille, grillage, claustra... avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).
- En limite séparative,
  - o Une haie d'essences locales en mélange ;
  - o Et/ou un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra... avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).

### B3-2 : Espaces non-bâtis

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

#### Espaces libres

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

Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 35% de la superficie totale du terrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra réserver au moins 10% de son terrain d'assiette à la réalisation d'espaces verts et de liaison douce, fonctionnels et utiles pour les résidents de la zone et les usagers des lieux.

## B4- Stationnement

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

### Stationnement pour les voitures

#### Logement

Il est exigé :

- 1 place de stationnement :
  - o Par logement, en cas de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou de la construction de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation.
  - o Par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>4</sup>.
- Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 logements. Ces places de stationnement seront directement annexées à la voie ou aux espaces collectifs de l'opération.

**Bureaux** : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Commerces de détail et artisanat / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place minimum par établissement.

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

**Restaurants** : 1 places par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### C1 - Conditions de desserte par les voies

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

### C2 - Conditions de desserte par les réseaux

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

---

<sup>4</sup> 1 place de stationnement pour un logement de moins de 60 m<sup>2</sup> / 2 places de stationnement pour un logement de moins de 120 m<sup>2</sup>...

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone agricole rassemble les types de secteurs suivants :

- Le secteur A : secteur lié strictement à l'agriculture ;
- Le secteur Ax qui correspond à la zone dédiée aux activités des Silos du Touch, installations et bâtiments existants et projetés à court et moyen termes.
- Le secteur Asp, correspondant au site de la station de traitement des eaux usées qui a une vocation de service public ou d'intérêt collectif.
- Le STECAL A1, correspondant au projet d'une activité de naturopathie / réflexologie ;
- LE STECAL A2, correspondant au projet d'une activité de terrassement et de VRD.

Rappel : les dispositions réglementaires de la zone A s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions du Titre II du présent document.

Les activités constituant le prolongement d'une activité agricole devront donner lieu à consultation de la CDPENAF.

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

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

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

En zone inondable sont également interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).
- La création de terrains de camping, de caravanage et d'aires d'accueil des Gens du voyage.
- Les bâtiments dont l'implantation n'est pas dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue ou qui ne permet pas la transparence hydraulique sous les PHEC.
- Les extensions des constructions existantes dont l'implantation n'est pas dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal existant ou qui ne permet pas la transparence hydraulique sous les PHEC.
- Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2.

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

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

Sont autorisées, les constructions liées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

#### ❖ **Ensemble de la zone agricole, tous secteurs confondus**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas 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.
- Les parcs photovoltaïques au sol sous réserve que les panneaux soient installés en dehors de zones sensibles (zone humide notamment) sur des terres sous-exploitées ou à très faible potentiel agronomique et que leur installation reste compatible avec l'exercice d'une activité agricole significative.
- En zone inondable d'aléa fort, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC. Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +2,50 m au-dessus du terrain naturel.
- En zone inondable d'aléa moyen à faible, le premier plancher des constructions ou

installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1 m ou +0,5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

- Au niveau des autres cours d'eau identifiés au cadastre sur le document graphique, les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe devront être implantées à au moins 6 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

### ❖ **Dans la zone A (hors secteurs Asp et Ax et hors STECAL)**

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole à condition :
  - o Dans le cas de l'extension d'une exploitation existante à la date d'approbation du présent règlement et située à moins de 100 mètres des bâtiments et immeubles habituellement occupés par des tiers, l'implantation à moins de 100 mètres est autorisée à condition de la nécessité avérée d'une implantation à proximité des bâtiments agricoles existants et du maintien du plus grand recul possible par rapport aux bâtiments et immeubles mentionnés ci-dessus.
  - o Qu'elles soient implantées à au moins 100 mètres des limites de la zone AU pour toute installation pouvant générer un périmètre de réciprocité.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les bâtiments, et leurs annexes, destinés au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer la surveillance et la protection de l'exploitation sous réserve qu'ils soient implantés à une distance maximale de 50 mètres du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation agricole, sauf impossibilités technique ou/et foncière justifiées.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition que la destination projetée soit agricole ou soit nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le règlement graphique à condition :
  - o Qu'il ne compromette pas l'activité agricole environnante, ni la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site ;
  - o Que la destination projetée soit limitée à des activités prolongeant l'activité agricole, à l'habitation, à la restauration, aux hôtels et autres hébergements touristiques, à des activités de bureaux ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - o Que la surface de plancher totale dédiée à l'habitation ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> (hors annexes et piscine) ;
  - o Qu'il ne nécessite pas le renforcement de la voirie ou des réseaux existants.

A noter, le changement de destination ne sera autorisé que sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF à la demande d'autorisation d'urbanisme.

- L'extension des constructions d'habitation existantes, sans lien avec l'activité agricole et classées en zone A, sans création de nouveau logement, à condition de :
  - o Ne pas porter atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.
  - o Ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans dépasser une surface de plancher totale après extension de 200 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes, sans lien avec l'activité agricole et classées en zone A, sans création de logements, à condition de :
  - o Ne pas porter atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière ;
  - o Limiter l'emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres de l'habitation.
- Les piscines des constructions d'habitation existantes, sans lien avec l'activité agricole et classées en zone A, à condition de :
  - o Limiter l'emprise au sol maximale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres de l'habitation.

En zone inondable, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent :

- Dans les zones d'aléa fort, sont uniquement autorisées :
  - o Les serres tunnels à condition :
    - d'être nécessaires à l'exploitation agricoles ;
    - de permettre la transparence hydraulique ;
    - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
  - o Les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau public, d'assainissement, de télécommunication).
  - o Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- Dans les zones d'aléa moyen à faible, sont uniquement autorisées :
  - o Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans dépasser une surface de plancher totale après extension de 200 m<sup>2</sup>.
  - o Les annexes des constructions d'habitation existantes, sans lien avec l'activité agricole et classées en zone A, sans création de logements, à condition de :
    - Limiter l'emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, à 50 m<sup>2</sup> ;
    - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres de l'habitation.
  - o Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - o Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation

## ❖ **Secteur Asp**

Sont autorisés, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées.

## ❖ **Secteur Ax**

Sont autorisées, l'adaptation, la réfection, l'aménagement, la réalisation d'annexes, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles nécessaires au maintien, au développement ou à la diversification des activités existantes à la date d'approbation du présent règlement.

## ❖ **Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil limités (STECAL)**

Sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés :

### - Dans le STECAL A1

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité de naturopathe / réflexologue.

### - Dans le STECAL A2

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité de terrassement et de VRD.

## **B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

### **B1-Volumétrie et implantation des constructions**

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

#### **B1-1 : Hauteur des constructions**

##### ❖ **Zone A (hors secteurs Asp et Ax et hors STECAL)**

- Bâtiments d'exploitation agricole : 15 m
- Autres constructions : 6,50 m
- Annexes des constructions d'habitation : 3,50 m

##### ❖ **Secteurs Asp et Ax**

- Non réglementé

##### ❖ **STECAL**

- STECAL A1 : 3,50 m
- STECAL A2 : 5,50 m au faitage

## B1-2 : Emprise au sol des constructions

### ❖ Zone A

- L'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'habitat est limitée à 200 m<sup>2</sup> ;
- L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> ;
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

### ❖ Secteur Asp

- Non réglementé

### ❖ Secteur Ax

- L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 60%.

### ❖ STECAL

- STECAL A1 : L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 80 m<sup>2</sup>.
- STECAL A2 : L'emprise au sol cumulée des constructions dédiées à l'activité est limitée à 45 m<sup>2</sup>.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

- 25 mètres de l'alignement de la RD626b et, dans le cas du secteur Ax, de l'alignement de la RD23 ;
- 15 mètres de l'alignement des autres routes départementales ;
- 5 mètres de la limite des autres emprises publiques et voies.

[En plus des cas énoncés dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones, des implantations différentes sont admises pour permettre :](#)

- L'implantation des piscines à au moins 2 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies.

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

### ❖ Zone A (hors secteur Ax)

Toute construction doit être implantée :

- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- A au moins 5 mètres de la berge des mares lorsqu'elles sont identifiées sur le document graphique du règlement.

[En plus des cas énoncés dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones, des implantations différentes sont admises pour permettre :](#)

- L'implantation des piscines à au moins 2 mètres des limites séparatives.

## ❖ Secteur Ax

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres des limites extérieures du secteur Ax.

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

#### ❖ Zone A (hors STECAL A1 et A2)

- Les annexes et les piscines des constructions d'habitation existantes classées en zone A doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.
- Non réglementé dans les autres cas.

#### ❖ STECAL

- STECAL A1 : La construction projetée ne pourra pas être implantée à plus de 40 m du point le plus de proche de la construction d'habitation existante, classée en zone A, et située sur la même propriété.
- STECAL A2 : La construction projetée sera implantée en mitoyenneté de la construction d'habitation existante, classée en zone A, et située sur la même propriété.

## **B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

### **B2-1 : Aspect extérieur des constructions**

### **B2-2 : Performances énergétiques et environnementales**

### **B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques**

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

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

### **B3-1 : Clôtures**

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

#### ❖ Zone A (hors secteur Ax)

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,50 mètre en limite des emprises publiques et des voies ;
- 1,80 mètre en limites séparatives.

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

- Une haie d'essences locales en mélange,
- Et/ou un dispositif ajouré à claire voie permettant de maintenir une transparence entre la rue et l'espace privatif (grille, grillage, claustra... avec une proportion minimale de vide de

50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).

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

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

### ❖ Secteur Ax

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

Les clôtures seront constituées par :

- Une haie pluristratifiée d'essences locales en mélange doublé d'un grillage.

### B3-2 : Espaces non-bâties

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

### Espaces libres, plantations

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

L'objectif est de mettre en valeur les bâtiments en créant des liaisons entre l'espace bâti et les espaces environnants naturels ou agricoles et en soulignant et confortant les structures paysagères du site.

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

### ❖ Secteur Ax

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

Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 15% de la superficie totale du terrain.

### B4- Stationnement

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

## C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### C1 - Conditions de desserte par les voies

#### C1-1 : Accès et voirie

## Accès

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

Les changements de destination ou déplacements d'accès existants devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de la Voirie départementale afin de préserver la sécurité des usagers.

## Voirie

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

## C2 - Conditions de desserte par les réseaux

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

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone naturelle rassemble les zones ou secteurs suivants :

- La zone N, qui rassemble les milieux naturels suivants :
  1. L'ensemble des espaces boisés quelle qu'en soit la superficie ;
  2. Une zone humide, identifiée lors de la phase de diagnostic du PLU, et située en bordure du ruisseau du Bras au sud-ouest du village.
- La zone Ni qui correspond à la zone inondable du Touch telle que définie par la CIZI. Sur le règlement graphique, un système de hachures de couleur permet de distinguer les zones d'aléa fort et les zones d'aléa faible ou moyen pour lesquelles le règlement détaille des dispositions réglementaires spécifiques.
- Le secteur Nce correspondant aux milieux liés à la présence de l'eau et constituant à la trame bleue du PLU :
  1. Les corridors écologiques correspondant aux cours d'eau et leurs ripisylves (Touch : bande de 20 mètres de part et d'autre des berges / Autres cours d'eau - affluents du Touch ou de la Louge - : bande de 10 mètres de part et d'autre des berges du fait de la moindre importance de ces cours d'eau).
  2. Des plans d'eau, zones humides et éventuels boisements situés en continuité des cours d'eau.
- Le secteur NL qui correspond à des terrains publics ou privés à vocation de sports ou de loisirs et des terrains publics sur lesquels la commune souhaite diversifier les espaces ou équipements publics : verger communal, jardin partagé, city-stade...
- Le secteur Np qui correspond à des terrains privés jouxtant le château du village et dont le propriétaire projette l'aménagement d'un parc boisé paysager occasionnellement ouvert au public.

Rappel : les dispositions réglementaires de la zone N s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions générales du présent document.

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

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

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

En zone inondable sont également interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).
- La création de terrains de camping, de caravanage et d'aires d'accueil des Gens du voyage.
- Les bâtiments dont l'implantation n'est pas dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue ou qui ne permet pas la transparence hydraulique sous les PHEC.
- Les extensions des constructions existantes dont l'implantation n'est pas dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal existant ou qui ne permet pas la transparence hydraulique sous les PHEC.
- Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article A2.

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

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

- Les ouvrages et aménagements légers tels que ponts ou passerelles au-dessus d'un cours d'eau, sentiers piétonniers, cyclables, ou équestres, ni cimentés ni bitumés, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil et l'information du public, et à l'observation de la faune ou de la flore, sont autorisés dans le cadre de la gestion et de la mise en valeur des espaces et des milieux naturels.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exception des parcs photovoltaïques au sol, dès lors qu'elles ne sont pas 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.
- En zone inondable d'aléa fort, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC. Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +2,50 m au-dessus du terrain naturel.
- En zone inondable d'aléa moyen à faible, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote des PHEC

n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1 m ou +0,5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

- Au niveau des autres cours d'eau identifiés au cadastre sur le document graphique, les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe devront être implantées à au moins 6 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

### ❖ **Zone N (hors secteurs Ni, Nce, NL, Np et hors STECAL)**

- Les constructions et installations nécessaires à une activité forestière à condition de démontrer que toutes les mesures sont prises pour limiter et réduire les impacts sur les milieux et les espèces.

### ❖ **Zone Ni**

En zone inondable, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent :

- Dans les zones d'aléa fort, sont uniquement autorisées :
  - o Les serres tunnels à condition :
    - d'être nécessaires à l'exploitation agricoles ;
    - de permettre la transparence hydraulique ;
    - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
  - o Les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau public, d'assainissement, de télécommunication).
  - o Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation.
- Dans les zones d'aléa moyen à faible, sont uniquement autorisées :
  - o Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans dépasser une surface de plancher totale après extension de 200 m<sup>2</sup>.
  - o Les annexes des constructions d'habitation existantes, sans lien avec l'activité agricole et classées en zone A, sans création de logements, à condition de :
    - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres de l'habitation.
    - Limiter l'emprise au sol cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - o Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation

### ❖ **Secteur Nce**

- Les équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie hydroélectrique, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et le drainage et les ouvrages existants ou futurs nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques concernés.
- Les constructions, installations et aménagements répondant à un motif d'intérêt général. S'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## ❖ Secteur NL

- Les ouvrages et installations légères ou techniques nécessaires à la mise en place d'espaces publics de sports et de loisirs (kiosque, cabane du jardin collectif, mobilier de la zone de sport...) à condition que leur réalisation soit compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement, et que toutes les mesures soient prises pour assurer une parfaite intégration de ceux-ci dans le site.

## ❖ Secteur Np

- Les ouvrages et installations légères ou techniques nécessaires à l'accueil du public dans un contexte de loisirs ou de découverte de la nature et de pédagogie de l'environnement à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer une parfaite intégration de ceux-ci dans le site.

## B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

### B1-Volumétrie et implantation des constructions

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

#### B1-1 : Hauteur des constructions

- Constructions forestières : 10 m
- Constructions d'habitation existantes : 6,50 m
- Annexes des constructions d'habitation existantes : 3,50 m
- Autres constructions : non réglementée

#### B1-2 : Emprise au sol des constructions

##### ❖ Zone Ni

Constructions d'habitation existantes

- L'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'habitat est limitée à 200 m<sup>2</sup> ;
- L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> ;
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

##### ❖ Secteur NL

- L'emprise au sol cumulée des ouvrages et installations légères dédiés au jardin partagé est limitée à 15 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol cumulée des ouvrages et installations légères dédiés à la zone de sports et de loisirs est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

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

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

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

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

Toute construction doit être implantée :

- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- L'implantation des annexes et des piscines des constructions existantes à au moins 2 mètres des limites séparatives.
- L'implantation d'équipements ou installations liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole.

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

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

## **B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

### **B2-1 : Aspect extérieur des constructions**

### **B2-2 : Performances énergétiques et environnementales**

### **B2-3 : Dispositifs de raccordement et installations techniques**

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

### **B3-1 : Clôtures**

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

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

#### **❖ Zone N**

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,50 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 1,80 mètres en limites séparatives.

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

- Une haie d'essences locales en mélange
- Et/ou, un grillage, de type Ursus ou équivalent, monté sur piquets en bois.

## ❖ Zone Ni

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

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

## ❖ Secteurs Nce

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,30 mètre.

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

- Une haie d'essences locales en mélange
- et/ou, un grillage, de type Ursus ou équivalent, monté sur piquets en bois.

## B3-2 : Espaces non-bâtis

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

## Espaces libres, plantations

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

## B4- Stationnement

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

# C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## C1 - Conditions de desserte par les voies

### Accès

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

## règlement

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

## **Voirie**

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

## **C2 - Conditions de desserte par les réseaux**

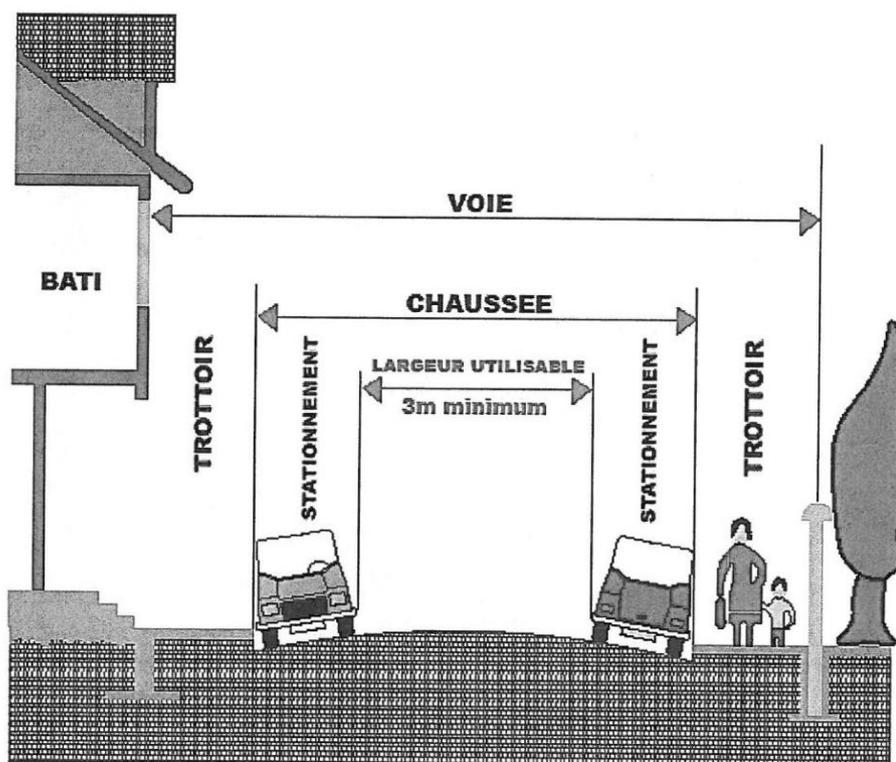
*Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones du présent règlement*

# ANNEXES

**ANNEXE 1 :****Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours****VOIES ENGINES :**

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

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur :  $R = 11$  mètres minimum
- surlargeur :  $S = 15/R$  si  $R < 50$  mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20m<sup>2</sup>

**VOIES ECHELLES :**

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

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
  - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade



**ANNEXE 2 :****Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie****Cas des habitations :**

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

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

### Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage....).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m<sup>3</sup>/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m<sup>2</sup>).

Pour les établissements plus importants, **l'ordre de grandeur** sera de 120 m<sup>3</sup> disponibles en 2h (soit 60 m<sup>3</sup>/h) **par tranche de 1000 m<sup>2</sup>** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h

### Cas des Bâtiments de bureaux:

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m<sup>3</sup>/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Il sera demandé un débit de **120 m<sup>3</sup>/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m<sup>2</sup>.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h

### Cas des Etablissements recevant du public :

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

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h

<b>ANNEXE 4 :</b> <b>Réglementations applicables selon les types de bâtiments :</b>
--

**Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :**

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping** et **stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.



Le réseau  
de transport  
d'électricité

# Prévenir pour mieux construire

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

## PRÉVENEZ RTE pour mieux instruire

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

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

### Le saviez-vous ?

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

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

### QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

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

### QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

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

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

### OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

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

## + de 105 000 km

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

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

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

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

## CONTACTEZ RTE pour mieux construire

### SI VOUS CONTACTEZ RTE...

#### LES GARANTIES

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



### SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

#### LES RISQUES

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





Le réseau  
de transport  
d'électricité

## EN RÉSUMÉ

DEMANDE  
DE PERMIS DE  
CONSTRUIRE



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

SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

## POUR NOUS CONTACTER

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

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

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

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

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



[www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)



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



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

## Liste des arbres et arbustes champêtres recommandés

<b>Ajonc d'Europe</b>	Pleine lumière, sols acides	Friches, lisières
<b>Alisier torminal</b>	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols drainés et acides	Haies, lisières, bois clairs
<b>Aubépine monogyne</b>	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant	Haies, friches, lisières, bois
<b>Aulne glutineux</b>	Pleine lumière, sols humides voire saturés en eau	Bords des eaux, prairies et bois humides
<b>Bourdaine</b>	Mi-ombre à pleine lumière, sols frais, acides ou neutres	Prairies humides, haies, lisières, bois clairs et frais
<b>Bruyères</b>	Trois bruyères sont communes dans les landes et les bois clairs du département : la Bruyère vagabonde ( <i>Erica vagans</i> ) et sur sols acides la Bruyère à balais ( <i>Erica scoparia</i> ) et la Callune ( <i>Calluna vulgaris</i> ).	
<b>Camérisier à balais</b>	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols frais	Landes, lisières, bois
<b>Charme</b>	Ombre à mi-ombre, sols frais, profonds et peu calcaires	Haies, lisières, bois frais
<b>Chêne pédonculé</b>	Pleine lumière, sols riches et calcaires, craint la sécheresse estivale	Haies, bois
<b>Chêne pubescent</b>	Pleine lumière, chaleur, sols plutôt calcaires, tolère les sols pauvres et secs	Haies, friches, bois clairs
<b>Chèvrefeuille des bois</b>	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols frais et acides	Haies, lisières, bois frais
<b>Cormier</b>	Pleine lumière, sols secs ou bien drainés et plutôt acides	Haies, lisières, bois clairs
<b>Cornouiller sanguin</b>	Ombre à lumière, peu exigeant	Haies, friches, lisières, bois

<b>Eglantier</b>	Pleine lumière, peu exigeant	Haies, friches, lisières, bois clairs
<b>Erable champêtre</b>	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols calcaires	Haies, lisières, bois
<b>Erable plane</b>	Mi-ombre à pleine lumière, sols riches, frais et profonds	Haies, lisières
<b>Erable sycomore</b>	Mi-ombre à pleine lumière, sols riches, frais et bien drainés	
<b>Frêne commun</b>	Mi-ombre à pleine lumière, préfère les sols riches et frais mais résiste bien sur terrain sec	Bords des eaux, haies, lisières
<b>Fusain d'Europe</b>	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols frais, profonds et calcaires	Haies, lisières, bois
<b>Genêt à balais</b>	Pleine lumière, sols acides	Coteaux secs, friches, landes, lisières
<b>Genévrier commun</b>	Pleine lumière, sols pauvres, résiste bien à la sécheresse	Friches, landes, clairières
<b>Lierre</b>	Ombre à mi-ombre, peu exigeant mais préfère les sols riches et humides	Haies, bois
<b>Merisier</b>	Mi-ombre à pleine lumière, sols bien drainés	Haies, lisières, bois
<b>Néflier</b>	Mi-ombre à pleine lumière, sols acides	
<b>Noisetier</b>	Ombre à mi-ombre, sols riches et frais, craint la sécheresse	Haies, lisières, bois frais, bords des eaux
<b>Orme champêtre</b>	Pleine lumière, peu exigeant	Haies, friches, lisières, bords des eaux
<b>Peuplier noir</b>	Pleine lumière, sols frais à humide	Bords des eaux

<b>Peuplier tremble</b>	Pleine lumière, sols frais à	Bords des eaux, landes, bois clairs
<b>Poirier sauvage</b>	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant	Haies, friches, lisières, bois clairs
<b>Pommier sauvage</b>		
<b>Prunellier</b>		
<b>Prunier sauvage</b>		
<b>Saule blanc</b>	Pleine lumière, sols riches et humides	Bords des eaux
<b>Saule marsault</b>	Pleine lumière, sols riches en azote	Lisières, clairières, bois clairs, bords des eaux
<b>Sureau noir</b>	Mi-ombre à pleine lumière, sols riches, frais, calcaires ou neutres	Haies, lisières, décombres, bords des eaux
<b>Tilleul des bois</b>	Mi-ombre, peu exigeant	Haies, bois
<b>Troène des bois</b>	Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant	Haies, lisières, bois
<b>Viorne lantane</b>		Haies, lisières, bois clairs
<b>Viorne obier</b>	Mi-ombre à pleine lumière, sols plutôt frais et neutres	Haies, lisières, bois frais, bords des eaux

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