

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

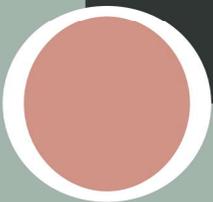
ID : 054-215405259-20250331-D_2025_2_6_1-AU

Document conforme à la délibération approuvant le Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Tiercelet en date du 25 mars 2025
Le Maire, Frédéric Karleskind



3.1 RÈGLEMENT ÉCRIT

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE TIERCELET



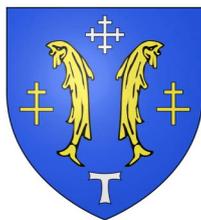
Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

ID : 054-215405259-20250331-D_2025_2_6_1-AU

Commune de Tiercelet



Bureau d'études : Nord Est Géo Environnement
123 Rue Mac Mahon
54 000 Nancy
nege.associes@gmail.com



PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

ID : 054-215405259-20250331-D_2025_2_6_1-AU

Le PLU est un document stratégique et un outil de gestion des sols. Il détermine l'usage des sols et la nature des activités sur l'ensemble du territoire de Tiercelet. Le règlement du PLU de Tiercelet a été réalisé en cohérence avec le projet communal. Ainsi, conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme le règlement «*fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-1 à L.101-3*». Le règlement du PLU est composé d'un règlement littéral et d'un règlement graphique qui se complètent.

Le présent règlement a été rédigé avec le souci d'unir de manière ambitieuse et équilibrée :

- l'objectif de **QUALITÉ** urbaine, architecturale et paysagère qui fonde la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain.
- l'objectif de **LIBERTÉ** permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace.
- l'objectif de **SÉCURITÉ** garant du respect du cadre de vie de tous.

Chaque zone est composée de sous-secteurs qui possèdent un règlement qui définit le droit à construire ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent être réalisées. C'est sur la base de ces règles que sont accordées ou refusées les autorisations d'urbanisme. Ainsi, Dans ce but, avant de déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est recommandé de contacter le service instructeur pour :

- évaluer la faisabilité du projet au regard des règles du PLU.
- apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans une démarche.
- environnementale plus large.
- assurer une intégration architecturale du projet dans son environnement.

Les pièces réglementaires du PLU, mode d'emploi :

- 1.** Je repère ma parcelle sur le **plan de zonage**.
- 2.** J'identifie **la zone et les prescriptions** qui peuvent concerner ma parcelle sur le **plan de zonage**.
- 3.** J'applique les **dispositions générales et les dispositions spécifiques** pour mon projet qui sont édictées au sein du **règlement écrit**.
- 4.** Si ma parcelle est concernée par **une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, je la prends en compte.
- 5.** Je consulte **les plans des annexes** (servitudes d'utilité publique etc.) et si ma parcelle est concernée, j'applique les dispositions réglementaires associées.

SOMMAIRE

LEXIQUE P / 9

DISPOSITIONS GENERALES P / 13

DIVISION DU TERRITOIRE P / 18

CONTENU DU REGLEMENT DES ZONES P / 19

REGLEMENT DES ZONES P / 21

LA ZONE U P / 22

LA ZONE UA

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS P/ 23

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS P / 23

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS P / 24

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P / 24

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS P / 24

2.1.1 HAUTEUR P / 24

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES P / 24

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES P / 25

2.1.4 EMPRISE AU SOL P / 25

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/25

2.2.1 FAÇADES P / 26

2.2.2 TOITURES P / 26

2.2.3 OUVERTURES P / 27

2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS P / 27

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS P / 27

2.3.1 CLÔTURES P / 27

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION P / 28

2.3.3 STATIONNEMENT P / 28

3. DESSERTE ET RÉSEAU P / 29

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES P / 29

3.1.1 ACCÈS P / 29

3.1.2 VOIRIE P / 30

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX P/ 30

LA ZONE UB

- 1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS P/ 31**
 - 1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS P/ 31**
 - 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS P/ 32**
- 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 32**
 - 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS P/ 32**
 - 2.1.1 HAUTEUR P/ 32**
 - 2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES P/ 32**
 - 2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES P/ 33**
 - 2.1.4 EMPRISE AU SOL P/ 33**
 - 2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 33**
 - 2.2.1 FAÇADES P/ 33**
 - 2.2.2 TOITURES P/ 34**
 - 2.2.3 OUVERTURES P/ 34**
 - 2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS P/ 34**
 - 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS P/ 35**
 - 2.3.1 CLÔTURES P/ 35**
 - 2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION P/ 35**
 - 2.3.3 STATIONNEMENT P/ 35**
- 3. DESSERTE ET RÉSEAU P/ 36**
 - 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES P/ 36**
 - 3.1.1 ACCÈS P/ 36**
 - 3.1.2 VOIRIE P/ 37**
 - 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX P/ 37**

LA ZONE UE

- 1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS P/ 38**
 - 1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS P/ 38**
 - 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS P/ 39**
- 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 39**
 - 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS P/ 39**
 - 2.1.1 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES P/ 39**
 - 2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES P/ 39**
 - 2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**
 - 2.2.1 FAÇADES P/ 40**
 - 2.2.2 OUVERTURES P/ 40**
 - 2.2.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS P/ 40**
 - 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS P/ 40**
 - 2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION P/ 40**
 - 2.3.3 STATIONNEMENT P/ 40**

3. DESSERTE ET RÉSEAU P/ 41

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES P/ 41

3.1.1 ACCÈS P/ 41

3.1.2 VOIRIE P/ 41

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX P/ 41

LA ZONE UX

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS P/ 43

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS P/ 43

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS P/ 44

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 44

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS P/ 44

2.1.1 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES P/ 44

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES P/ 44

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 45

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS P/ 45

2.3.1 CLÔTURES P/ 45

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION P/ 45

2.3.3 STATIONNEMENT P/ 45

3. DESSERTE ET RÉSEAU P/ 46

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES P/ 46

3.1.1 ACCÈS P/ 46

3.1.2 VOIRIE P/ 46

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX P/ 46

LA ZONE UY

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS P/ 48

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS P/ 48

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS P/ 49

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 49

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS P/ 49

2.1.1 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES P/ 49

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES P/ 49

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 49

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS P/ 50

2.3.1 CLÔTURES P/ 50

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION P/ 50

2.3.3 STATIONNEMENT P/ 50

3. DESSERTE ET RÉSEAU P/ 51

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES P/ 51

3.1.1 ACCÈS P/ 51

3.1.2 VOIRIE P/ 51

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX P/ 51

LA ZONE AU P / 54

LA ZONE 1 AU

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS P/ 54

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS P/ 54

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS P/ 55

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 55

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS P/ 55

2.1.1 HAUTEUR P/ 55

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES P/ 55

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES P/ 55

2.1.4 EMPRISE AU SOL P/ 56

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 56

2.2.1 FAÇADES P/ 56

2.2.2 TOITURES P/ 56

2.2.3 OUVERTURES P/ 56

2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS P/ 57

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS P/ 57

2.3.1 CLÔTURES P/ 57

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION P/ 58

2.3.3 STATIONNEMENT P/ 58

3. DESSERTE ET RÉSEAU P/ 58

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES P/ 58

3.1.1 ACCÈS P/ 59

3.1.2 VOIRIE P/ 59

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX P/ 59

LA ZONE N P / 61

LA ZONE N

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS P/ 62

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS P/ 62

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS P/ 62

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET

PAYSAGÈRE P/ 64

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS P/ 64

2.1.1 HAUTEUR P/ 64

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES P/ 64

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES P/ 64

2.1.4 EMPRISE AU SOL P/ 64

2.1.5 CONSTRUCTION SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE P/ 65

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 65

2.2.1 TOITURES P/ 65

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS P/ 65

2.3.1 CLÔTURES HORS CLÔTURES AGRICOLES P/ 66

2.3.3 STATIONNEMENT P/ 66

3. DESSERTE ET RÉSEAU P/ 66

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES P/ 66

3.1.1 ACCÈS P/ 66

3.1.2 VOIRIE P/ 67

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX P/ 67

LA ZONE A p / 69

LA ZONE A

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS P/ 69

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS P/ 69

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS P/ 70

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 70

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS P/ 70

2.1.1 HAUTEUR P/ 70

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES P/ 71

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES P/ 71

2.1.4 EMPRISE AU SOL P/ 72

2.1.5 CONSTRUCTION SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE P/ 72

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE P/ 72

2.2.1 TOITURES P/72

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS P/ 73

2.3.1 CLÔTURES HORS CLÔTURES AGRICOLES P/ 73

2.3.3 STATIONNEMENT P/ 73

3. DESSERTE ET RÉSEAU P/ 74

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES P/ 74

3.1.1 ACCÈS P/ 74

3.1.2 VOIRIE P/ 74

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX P/ 74

LEXIQUE

- **Annexe** : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Une piscine, même non couverte, est considérée comme une annexe. Les annexes inférieures à 5m² doivent respecter les règles d'urbanisme en vigueur.
- **Construction** : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- **Construction existante** : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite 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. La construction est considérée comme existante à la date d'approbation du présent PLU.
- **Dépôt de véhicules** : Dépôt de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.
- **Emprise au sol** : correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Extension** : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- **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.
- **Façade principale ou façade avant** : face extérieure d'un bâtiment ou se trouve généralement l'entrée principale qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.
- **Façade arrière** : face extérieure d'un bâtiment située à l'opposé de la face avant.
- **Gabarit** : désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.
- **Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans

le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **Limites séparatives** : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Local accessoire** : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
- **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)** : Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles du PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.
- **Unité foncière** : une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.
- **Voirie publique ou rue** : deux conditions doivent simultanément être réunies :
 - 1) Les voies, rues mais aussi les places, appartiennent à une collectivité (Etat, Département, Communes, Communauté de Communes) et sont ouvertes à la circulation automobile.
 - 2) La voirie publique doit permettre l'accès principal aux immeubles et ensembles immobiliers dans des conditions normales de trafic et de sécurité. Il est considéré qu'il n'existe qu'un seul accès principal par construction.

LEXIQUE

LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au **1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme** comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au **2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme** comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- - les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de

retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au **3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme** comprend les 6 sous-destinations suivantes

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les 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.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les 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.

- La sous-destination «cinéma» recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend :

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions à caractère religieux.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements 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 «Équipement d'intérêt collectif et services publics» .

5. La destination de construction «autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire»

prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.
- La sous-destination «entrepôt» recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination «bureau» recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination «cuisine dédiée à la vente en ligne» recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION GÉOGRAPHIQUE

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Tiercelet. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-50 du Code de l'urbanisme.

2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme énoncées aux articles R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'urbanisme dites «Règles générales de l'Urbanisme» à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire de la commune de Tiercelet :

> **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

> **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

> **Article R. 111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

> **Article R. 111-27** : « 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 ».

Loi Barnier et Amendement Dupont

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du Code de l'urbanisme (article L 111-6 du Code de l'urbanisme), l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette loi a fait suite au constat de désordres urbains le long des voies routières aux entrées de ville, notamment lié au développement des zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ».

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 précise les modalités d'application du texte.

Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés. La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière.

Les types de voies concernées sont :

- les autoroutes.
- les voies express au sens du code de la voirie routière.
- les déviations au sens du code de la voirie routière.
- les routes classées à grande circulation.

Néanmoins, des exceptions existent pour les constructions ou installations :

- liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- de services publics exigeant une proximité immédiate
- les bâtiments agricoles
- les réseaux publics
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, conformément aux articles L111-8 et L111-9 du Code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle dans certains cas :

- Lorsque la commune dispose d'un PLU, celui-ci peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Lorsque la commune est dotée d'une carte communale, la commune ou l'EPCI peut, avec l'accord du Préfet, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans tous les cas, l'étude est jointe au document d'urbanisme.

Enfin, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L111-6 avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes

du PLU, sont également applicables au territoire communal.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

LE PERMIS DE DÉMOLIR

La démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (voir plans de zonage) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

EDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification de clôtures, excepté les clôtures de pâtures en zones A et N, est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

Promulguée le 2 février 2023, la loi visant à limiter l'engrillagement dans les espaces naturels et à protéger la propriété privée prévoit de rétablir les continuités écologiques pour que les espèces animales puissent se déplacer sans contrainte dans les espaces naturels.

Ainsi, l'article L.372-1 du code de l'Environnement dispose :

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. [...].

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;

6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;

7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;

8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;

9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. »

Un tel espace sous clôture ne permet pas d'assurer la sécurité des biens et des personnes en milieu urbain (passage pour les enfants, les animaux etc.). Ainsi, pour les zones Nj, l'alinéa 9° peut trouver à s'appliquer.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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

ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par les PLU de Tiercelet ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol,

la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. LOTISSEMENTS

Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement de PLU seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

5. LES ÉOLIENNES

L'implantation d'une ou plusieurs éoliennes ressort de la délivrance d'un permis de construire. Ces dernières doivent respecter un recul d'implantation de plus de 500 m d'une habitation.

6. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

La commune est concernée par plusieurs risques qui peuvent impacter les projets. Certaines zones peuvent être concernées par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions. C'est le cas lorsque des parcelles sont concernées par le risque minier. Afin de prévenir le risque inhérent au risque minier, défini par le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRm) approuvé par l'arrêté préfectoral du 21 mai 2015 présent en annexe du PLU, les demandes d'autorisation d'urbanisme devront être conformes aux prescriptions du règlement du PPRm. Ce dernier se trouve dans les annexes du PLU.

Pour les autres risques (retrait gonflement des argiles, inondation, remontée de nappe, mouvements de terrain, radon), le site internet suivant indique la localisation de ces derniers : www.georisques.gouv.fr.

7. PRISE EN COMPTE DES REJETS (EAUX USÉES ET RUISSELLEMENT)

GESTION DES EAUX USÉES ET ASSAINISSEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'assainissement de toute construction nouvelle, dont le besoin est reconnu, est assuré par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET MAÎTRISE DU RUISSELLEMENT

Les nouveaux aménagements, extensions ou requalifications réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- > Un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir ;
- > Un débit de rejet limité à 2 litres/seconde par hectare est à prévoir (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).
- > Si la parcelle a un taux d'imperméabilisation supérieur à 50%, une rétention doit être réalisée sur cette parcelle, à raison de 3m³/are imperméabilisés excédentaires. Cette rétention peut être réalisée en toiture, en bassin, en fossé, en chaussée réservoir, etc.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- > les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- > les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI,

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les bâtiments ou d'éléments d'architectures à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- > les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).
- > tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- > La démolition de tout ou partie de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme aux plans de zonage et est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, continuités végétales et ripisylves identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme aux documents graphiques sont à conserver, à valoriser, à replanter ou à planter.

- > Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).
- > L'autorisation ou le refus d'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas

d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructures.

MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE NATURELLE

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone N.

9. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant au sein du rapport de présentation, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.152- 2 du Code de l'urbanisme.

- > Toute construction y est interdite.
- > Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'urbanisme.
- > Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- > La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

10. DISPOSITIONS RELATIVES AUX HAUTEURS

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services public et équipements d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones et sous-secteurs.

11. DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services public et équipements d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones et sous-secteurs.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain sont délimités sur le plan correspondant

DIVISION DU TERRITOIRE

Le présent règlement divise le territoire communal en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

La zone urbaine U

La zone **U** concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 6 secteurs permettant une adaptation aux enjeux locaux :

-  Ua : Secteur du centre ancien
-  Ub : Secteurs des extensions récentes
-  Ue : Secteurs des équipements publics
-  Ux : Secteurs dédiés aux activités artisanales et tertiaires
-  Uy : Secteurs dédiés aux activités industrielles, artisanales et tertiaires

La zone d'urbanisation future AU

La zone **AU** est destinée au développement urbain à court et moyen terme. Elle comprend 1 seul secteur.

-  1AU : Zone d'urbanisation future

La zone Agricole A

La zone **A** est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend 2 secteurs.

-  Aa : Zone agricole inconstructible
-  A : Zone agricole

La zone Naturelle N

La zone **N** est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 2 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

-  N : Zone naturelle
-  Ne : Secteur naturel destiné aux équipements publics
-  Nj : Secteurs des jardins
-  Nf : Secteurs de forêts
-  Nzh : Secteur naturel zone humide du SAGE

CONTENU DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Cette première partie a pour objectif de fixer les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. En d'autres termes, il permet de définir la vocation de chaque parcelle.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

> Cette seconde partie a comme objectifs de définir les règles inhérentes à la construction (implantation sur la parcelle, aspects architecturaux, et intégration paysagère). Ces règles sont déterminées en fonction des caractéristiques globales de chaque sous-secteur de sorte à viser l'insertion urbanistique la plus cohérente qui soit. Il s'agit là de définir les conditions de l'occupation du sol.

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Cette dernière partie consiste à fixer les conditions de raccordement aux réseaux et voiries, conformément à la législation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

ID : 054-215405259-20250331-D_2025_2_6_1-AU

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

ID : 054-215405259-20250331-D_2025_2_6_1-AU

REGLEMENT DES ZONES

LA ZONE U

Cette première partie contient :

La zone **Ua** : La zone Ua couvre le cœur historique de la commune. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, d'équipement, d'activité et service nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

La zone **Ub** : sont classés en zone Ub, les secteurs correspondant aux constructions périphériques du centre ancien. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat. Un sous-secteur Ub1 a été ajouté afin de limiter les hauteurs des constructions dans les zones pavillonnaires.

La zone **Ue** : sont classés en zone Ue, les secteurs correspondant aux équipements collectifs et services publics.

La zone **Ux** : sont classés en zone Ux, les secteurs d'activités artisanales et tertiaires.

La zone **Uy** : sont classés en zone Uy, les secteurs d'activités artisanales, tertiaires et industrielles.

En plus des règles de chaque zone, il convient de se référer également aux dispositions générales

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Interdit | Autorisé sous condition(s) | Autorisé |
|---|--|----------|---|----------|
| EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE | Exploitation agricole | | Uniquement les extensions et annexes techniques des bâtiments existants. | |
| | Exploitation forestière | X | | |
| HABITATION | Logement | | | X |
| | Hébergement | | | X |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | | À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). Dans la limite de 250 m ² de surface de plancher au sol pour le commerce. Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher pour l'artisanat. | |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| | Hôtel | | | X |
| | Autre hébergement touristique | | | X |
| | Cinéma | | | X |
| ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | | X |
| | Équipements sportifs | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | | X |
| | Lieux de culte | X | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | | Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs. | |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffectés.
- La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :
 - o des containers,
 - o des caisses de camions,
 - o des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

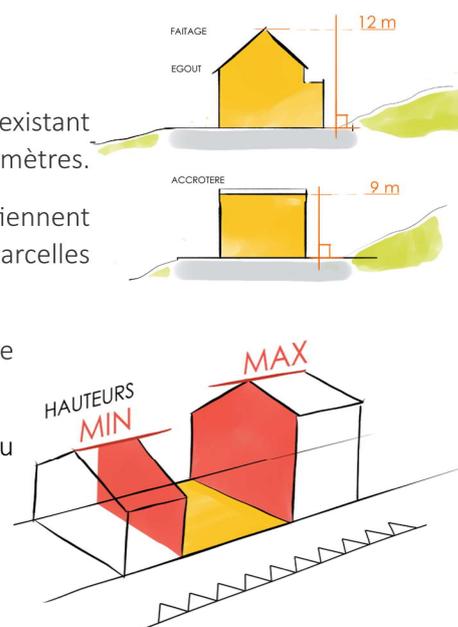
2.1.1 HAUTEUR

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et une hauteur absolue de 12 mètres.

Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, les constructions tiennent toutefois compte des hauteurs d'égout des constructions implantées sur les parcelles voisines.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes et abris de jardin n'excède pas 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.



Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque les constructions sur les deux parcelles voisines sont déjà implantées à l'alignement, les nouvelles constructions s'implantent également à l'alignement.

Sur les secteurs du repérés au plan par le symbole  le front bâti sera maintenu.

Toutefois, lorsque la façade sur rue présente une largeur de plus de 10 mètres, une partie de la façade pourra présenter un décrochement (recul autorisé par rapport à la limite de l'emprise publique), sans que celui-ci ne dépasse en longueur la moitié de la largeur totale de la façade.

Dans les autres cas, les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- Soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës.
- Soit avec un recul maximum de 5 m sans pour autant dépasser 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux extensions de bâtiment existant qui peuvent être édifiées avec un recul identique ou supérieur à celui du bâtiment principal ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux annexes, dépendances et abris de jardin.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction principale doit être édifiée sur au moins une des deux limites parcellaires latérales, sur celle qui est déjà bâtie, lorsqu'elle présente un pignon aveugle.

Dans le cas où une construction principale n'est bâtie que sur une des deux limites parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (soit $L > H/2$ et $L > 3$ m).

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15 m² par unité foncière.

L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne peut excéder 60 m².

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPE GÉNÉRAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 0,70 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçon-

nerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

Les extensions devront s'harmoniser avec la construction principale.

Tous les immeubles d'habitat collectif devront être équipés d'un local à poubelles adapté aux besoins de l'immeuble.

2.2.1 FAÇADES

FAÇADE SUR RUE

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Sont interdits, sauf reconstruction à l'identique :

- Les saillies de balcon,
- Les oriels (fenêtre en saillie par rapport à la façade),
- Les retraits de façade d'un étage sur l'autre.

ENDUITS

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes, elles seront conservées ou réutilisées dans leur usage d'origine.
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit ou d'une peinture se rapprochant dans un des tons du nuancier présent dans les annexes de ce PLU.

2.2.2 TOITURES

La toiture présentera au moins deux pans avec un pan principal sur rue permettant la continuité ou le parallélisme avec au moins l'une des toitures voisines sauf si l'architecture du bâtiment le justifie.

La plus grande longueur du faîtage sera placée parallèlement à l'axe de la voie de desserte.

Dans le cas d'une maison située à l'angle de plusieurs voies, le faîtage devra être parallèle au moins à l'une des voies.

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Les toitures des constructions principales réalisées à partir de bac acier, tôle ondulée, plaque fibrociment et les panneaux sandwich sont interdites sauf impossibilité technique impérieuse (charpente inadaptée).

Les couvertures seront d'une teinte de rouge vieilli ou refaites à l'identique, sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises et verrières.
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, des travaux de réfection de toiture peuvent être réalisés à l'identique si l'architecture du bâtiment et les contraintes techniques le justifient.

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue : Les lucarnes retroussées (ou chien-assis), les lucarnes

en chapeau de gendarme, les tropéziennes et les couteaux (ou lucarne triangulaire) sont interdits.

Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou posés directement sur châssis, selon la même pente.

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et abris de jardin.

2.2.3 OUVERTURES

En façade sur rue, les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des accès véhicule, des ouvertures en sous-sol et des devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.

Les volets roulants sont autorisés à condition de conserver des volets battants lorsque ceux-ci existent encore et que les caissons soient invisibles depuis le domaine public.

Les encadrements de portes et de fenêtres en pierre, œil de bœuf, éléments sculptés, éléments décoratifs en fonte d'ornement, linteaux des portes charretières et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni dans les annexes du PLU.

2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La réutilisation dans son aspect d'origine des bâtiments modulaires, containers maritimes est interdit.

Le réemploi de caisses de camion, citernes est interdit.

Les abris de fortune sont interdits.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

2.3.1 CLÔTURES

EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre en limite d'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif-claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins (y compris en gabion) ne pourra pas excéder 1,20 m en limite d'emprise publique.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de

prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant de la monumentalité d'une entrée existante.

Cette règle s'applique également aux clôtures au-delà de la limite d'emprise publique.

EN LIMITE SÉPARATIVE

- Les clôtures à édifier en limite séparative auront une hauteur maximale de 1m80. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins ne pourra pas excéder 1,60 m en limite séparative.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine est admise. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).
- Les clôtures ne devront pas devenir des obstacles infranchissables pour la micro-faune et assureront une certaine perméabilité physique. (Passage d'un jardin à l'autre grâce à un espace d'au moins 10 cm sous les clôtures ou de passages aménagés à la base des murs de clôture).

CAS PARTICULIERS

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
 - 1.20 mètre en limite du domaine public.
 - 1.60 mètre en limite séparative.

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Des arbres devront être plantés à raison de 1 arbre par 200 m² de terrain non construits de la parcelle privée.

Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

2.3.3 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la surface de plancher, et de sa destination initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

| Sous-destination des constructions | STATIONNEMENT |
|--|---|
| Logement | <p>Pour la création d'un logement inférieur à 80m², il est exigé la création d'une place de stationnement au minimum. Pour la création d'un logement supérieur à 80m², il est exigé deux places de stationnement, garage non compris.</p> <p>Tout immeuble collectif équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.</p> |
| Commerce de détail | <p>Au-delà d'une surface de vente de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de vente supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</p> |
| Restauration | <p>Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</p> |
| Hébergement hôtelier et touristique | <p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</p> |
| Activités du secteur secondaire et tertiaire | <p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités secondaires.</p> <p>Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités tertiaires.</p> |
| Bureau | <p>Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher à destination de bureau.</p> |

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être conçus tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

Cette zone peut être concernée par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Interdit | Autorisé sous condition(s) | Autorisé |
|---|--|----------|---|----------|
| EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | X | | |
| HABITATION | Logement | | | X |
| | Hébergement | | | X |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | | À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). Dans la limite de 250 m ² de surface de plancher au sol pour le commerce. Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher pour l'artisanat. | |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| | Hôtels | | | X |
| | Autres hébergements touristiques | | | X |
| | Cinéma | | | X |
| ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | | X |
| | Équipements sportifs | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | | X |
| | Lieux de culte | X | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | | Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs. | |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations d'activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffectés.
- La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :
 - o des containers,
 - o des caisses de camions,
 - o des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et une hauteur absolue de 12 mètres.

Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, les constructions tiennent toutefois compte des hauteurs d'égout des constructions implantées sur les parcelles voisines.

Pour le secteur **Ub1**, la hauteur ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardin n'excède pas 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue est implantée dans une limite comprise entre 3 et 10 mètres, sauf lorsque les constructions sur les deux parcelles voisines sont déjà implantées à l'alignement, les nouvelles constructions s'implantent alors également à l'alignement.

Pour le secteur Ub1, la construction devra s'implanter par rapport à l'une des deux façades voisines existantes.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux annexes, dépendances et abris de jardin dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 mètres.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes, dépendances et abris de jardin,
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15 m² par unité foncière.

L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne peut excéder 60 m².

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPE GÉNÉRAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 0,70 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

Les extensions devront s'harmoniser avec la construction principale.

Tous les immeubles d'habitat collectif devront être équipés d'un local à poubelles adapté aux besoins de l'immeuble.

2.2.1 FAÇADES

FAÇADE SUR RUE

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'except-

tion des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

ENDUITS

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes,
- Les murs en maçonnerie devront être crépis ou habillés.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit ou d'une peinture se rapprochant dans un des tons du nuancier présent dans les annexes de ce PLU.

2.2.2 TOITURES

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général. Les toitures plates ne sont pas autorisées.

Seuls les matériaux de couverture présentant la couleur de la terre cuite rouge, brun et gris anthracite sont autorisés. Tout autre aspect et couleur sont interdits sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- Dans le cas de la réfection d'une toiture existante ne respectant pas les règles précitées, des travaux sont autorisés soit à l'identique soit pour se conformer aux règles précitées.

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et abris de jardin.

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou posés directement sur châssis, selon la même pente.

2.2.3 OUVERTURES

Les volets roulants sont autorisés à condition de conserver des volets battants lorsque ceux-ci existent encore et que les caissons soient invisibles depuis le domaine public.

Les encadrements de portes et de fenêtres en pierre, œil de bœuf, éléments sculptés, éléments décoratifs en fonte d'ornement, linteaux des portes charretières et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni dans les annexes du PLU.

2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La réutilisation dans son aspect d'origine des bâtiments modulaires, caisses de camion, containers maritimes est interdite.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS

DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

2.3.1 CLÔTURES

EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre en limite d'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

EN LIMITE SÉPARATIVE

- Les clôtures à édifier en limite séparative auront une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine est admise. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).
- Les clôtures ne devront pas devenir des obstacles infranchissables pour la micro-faune et assureront une certaine perméabilité physique. (Passage d'un jardin à l'autre grâce à un espace d'au moins 10 cm sous les clôtures ou de passages aménagés à la base des murs de clôture).

CAS PARTICULIERS

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
 - o 1.20 mètre en limite du domaine public.
 - o 1.60 mètre en limite séparative.

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Des arbres devront être plantés à raison de 1 arbre par 200 m² de terrain non construits de la parcelle privée.

Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

2.3.3 STATIONNEMENT

| Sous-destination des constructions | STATIONNEMENT |
|--|---|
| Logement | <p>Pour la création d'un logement inférieur à 80m², il est exigé la création d'une place de stationnement au minimum. Pour la création d'un logement supérieur à 80m², il est exigé deux places de stationnement, garage non compris.</p> <p>Tout immeuble collectif équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.</p> |
| Commerce de détail | <p>Au-delà d'une surface de vente de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de vente supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</p> |
| Restauration | <p>Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</p> |
| Hébergement hôtelier et touristique | <p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</p> |
| Activités du secteur secondaire et tertiaire | <p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités secondaires.</p> <p>Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités tertiaires.</p> |
| Bureau | <p>Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher à destination de bureau.</p> |

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la surface de plancher, et de sa destination initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des

personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être conçus tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

Cette zone peut être concernée par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Interdit | Autorisé sous conditions | Autorisé |
|---|--|----------|---|----------|
| EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | X | | |
| HABITATION | Logement | X | | |
| | Hébergement | X | | |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | X | | |
| | Restauration | | A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif | |
| | Hôtels | X | | |
| | Autres hébergements touristiques | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | | X |
| | Équipements sportifs | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif | |
| | Lieux de culte | X | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | | A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif | |
| | Bureau | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra être édifée au minimum à 5 mètres de l'emprise des voies privées ou publiques et emprises publiques.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en tous points par rapport aux limites séparatives.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPE GÉNÉRAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 0,70

mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomères, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

2.2.1 FAÇADES

FAÇADE SUR RUE

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit ou d'une peinture se rapprochant dans un des tons du nuancier présent dans les annexes de ce PLU.

ENDUITS

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

2.2.2 OUVERTURES

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

2.2.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Une annexe est autorisée dans une limite de 50m² d'emprise au sol par unité foncière.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les pompes à chaleur ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue) doivent être traités en espace vert.

Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

2.3.3 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif)

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

Cette zone peut être concernée par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Interdit | Autorisé sous conditions | Autorisé |
|--|--|----------|---|----------|
| EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | X | | |
| HABITATION | Logement | | Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100 m2 de surface plancher, et à condition qu'elles soient intégrées dans l'enveloppe du bâtiment d'activité principal. | |
| | Hébergement | X | | |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | | | X |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| | Hôtels | X | | |
| | Autres hébergements touristiques | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |
| | Équipements sportifs | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERIAIRE | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | X |

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffectés.

Sont autorisés :

- Les projets de parcs photovoltaïques au sol.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder une hauteur absolue de 9 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus.
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en tous points par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus.
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPE GÉNÉRAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 1 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Tous les projets de construction excédant 500 m² d'emprise au sol doivent intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent se conformer à la réglementation en vigueur énoncée à l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

2.3.1 CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2,40 mètres maximum.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative, doivent être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Il est recommandé que les plantations et haies soient être réalisées au moyen d'essences locales.

2.3.3 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher à destination de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Par ailleurs, les accès doivent être dimensionnés pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

3.1.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

Cette zone peut-être concernée par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Interdit | Autorisé sous conditions | Autorisé |
|--|--|----------|---|----------|
| EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | X | | |
| HABITATION | Logement | | Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100 m2 de surface plancher, et à condition qu'elles soient intégrées dans l'enveloppe du bâtiment d'activité principal. | |
| | Hébergement | X | | |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | | Uniquement les activités artisanales et les magasins d'usines (étant rattachés à l'unité de production) | |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Hôtels | X | | |
| | Autres hébergements touristiques | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |
| | Équipements sportifs | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERIAIRE | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | X |

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffectés.

Sont autorisés :

- Les projets de parcs photovoltaïques au sol.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder une hauteur absolue de 12 mètres.

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en tous points par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

PRINCIPE GÉNÉRAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 1 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Tous les projets de construction excédant 500 m² d'emprise au sol doivent intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables. Les constructions doivent se conformer à la réglementation en vigueur énoncée à l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2,40 mètres maximum. Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative, doivent être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Il est recommandé que les plantations et haies soient être réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexes).

2.3.3 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher à destination de bureau. L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Par ailleurs, les accès doivent être dimensionnés pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

3.1.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux

pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

LA ZONE AU

Cette partie contient :

La zone **1AU** : La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme à vocation habitat.

En plus des règles suivantes, il convient de se référer également aux dispositions générales

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Interdit | Autorisé sous conditions | Autorisé |
|---|--|----------|--------------------------|----------|
| EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | X | | |
| HABITATION | Logement | | | X |
| | Hébergement | | | X |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | X | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Hôtels | X | | |
| | Autres hébergements touristiques | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |
| | Équipements sportifs | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et/ou d'abris autres qu'à usage public.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et une hauteur absolue de 12 mètres.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardin n'excède pas 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue est implantée dans une limite comprise entre 3 et 10 mètres, sauf lorsque les constructions sur les deux parcelles voisines sont déjà implantées à l'alignement, les nouvelles constructions s'implantent alors également à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux annexes, dépendances et abris de jardin.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes, dépendances et abris de jardin,
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin

L'emprise au sol est limitée à 15 m² par unité foncière et par annexe.

L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 60 m².

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPE GÉNÉRAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 0,70 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit.

Les extensions devront s'harmoniser avec la construction principale.

Tous les immeubles d'habitations collectifs devront être équipés d'un local à poubelles adapté aux besoins de l'immeuble.

2.2.1 FAÇADES

FAÇADE SUR RUE

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

ENDUITS

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes,
- Les murs en maçonnerie devront être crépis ou habillés.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture se rapprochant dans un des tons du nuancier présent dans les annexes de ce PLU.

2.2.2 TOITURES

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Seuls les matériaux de couverture présentant la couleur de la terre cuite rouge, brun et gris anthracite sont autorisés. Tout autre aspect et couleur sont interdits sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...

- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et abris de jardin.

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou posés directement sur châssis, selon la même pente.

2.2.3 OUVERTURES

Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons soient invisibles depuis le domaine public.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni en annexe de ce PLU.

2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La réutilisation dans son aspect d'origine des bâtiments modulaires, caisses de camion, containers maritimes est interdite.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

Un minimum de 50% des espaces libres non bâtis de l'îlot de propriété où est implantée la construction seront maintenus perméables.

2.3.1 CLÔTURES

EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre en limite d'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine est admise. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

EN LIMITE SÉPARATIVE

- Les clôtures à édifier en limite séparatives auront une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierre sèche.)
- Les clôtures ne devront pas devenir des obstacles infranchissables pour la micro-faune et assureront une certaine perméabilité physique. (Passage d'un jardin à l'autre grâce à un espace d'au moins 10 cm sous les clôtures ou de passage aménagés à la base des murs de clôture).

CAS PARTICULIERS

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
 - o 1.20 mètre en limite du domaine public.
 - o 1.60 mètre en limite séparative.

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Des arbres devront être plantés à raison de 1 arbre par 200 m² de terrain non construits de la parcelle privée.

Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

2.3.3 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions neuves et les réhabilitations à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Ces deux places de stationnement doivent être comprises sur la parcelle privée, garage non compris.

Tous les immeubles d'habitation collective équipés de places de stationnement individuelles couvriront le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la surface de plancher, et de sa destination initiale.

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Par ailleurs, les accès doivent être dimensionnés pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

3.1.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'op
enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

ID : 054-215405259-20250331-D_2025_2_6_1-AU

LA ZONE N

Cette partie contient :

La zone **N** : La zone N correspond à la zone naturelle.

Elle comprend trois sous-secteurs :

> la zone **Ne** qui correspond au secteur naturel des équipements.

> la zone **Nj** qui correspond au secteur naturel des jardins.

> La zone **Nf** qui correspond au secteur naturel forestier

> La zone **Nzh** qui correspond au secteur naturel zoe humide du SAGE

En plus des règles suivantes, il convient de se référer également aux dispositions générales

Cette zone ainsi que l'ensemble des sous-secteurs (Nf, Nj, Ne et Nf) peuvent être concernés par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

De plus au sein du secteur Nf, les projets de travaux, de déblais et de remblais susceptibles de porter atteinte au volume d'expansion des crues, ainsi qu'au libre écoulement des eaux peuvent être soumis à prescription ou interdiction.

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Interdit | Autorisé sous conditions | Autorisé |
|--|--|----------|---|----------|
| EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE | Exploitation agricole | | Uniquement pour les abris animaux jusqu'à 150 m ² , hauteur max. 5 m au faitage | |
| | Exploitation forestière | | Uniquement en secteur Nf pour des nouvelles constructions ouvertes (jusqu'à 100 m ²) non desservies par les réseaux | |
| HABITATION | Logement | | Uniquement les abris de jardin uniquement en secteur Nj, et uniquement en tant qu'annexe d'une habitation existante située en zone U. | |
| | Hébergement | X | | |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | X | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Hôtels | X | | |
| | Autres hébergements touristiques | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | Seulement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs | |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |
| | Équipements sportifs | | Uniquement en secteur Ne | |
| | Autres équipements recevant du public | | Uniquement en secteur Ne | |
| | Lieux de culte | X | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERIAIRE | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées ci-après.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation autorisés sauf au sein du sous-secteur Nzh.

De plus, dans la zone Nzh :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol qu'elle qu'en soit la surface et l'épaisseur sauf dans les cas de renaturation du milieu naturel faisant l'objet d'une autorisation administrative au titre du code de l'environnement.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Les dépôts divers.
- L'imperméabilisation des sols.
- Le drainage et la création de fossés.

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris,
- La réhabilitation des installations et bâtiments existants si elle n'affecte pas le caractère naturel de la zone ou si elle participe à la conservation du patrimoine culturel.
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date de prescription de l'élaboration du PLU.
- La reconstruction d'une construction existante, s'ils n'aggravent pas la non-conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date de prescription de l'élaboration du PLU.
- La reconstruction à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date de prescription de l'élaboration du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre. La reconstruction à l'identique est appréciée au moment du sinistre avec apport de preuves.

De plus dans la zone N :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à usage d'habitation identifiées au règlement graphique, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans une limite de +50m²d'emprise au sol), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date de prescription de l'élaboration du PLU.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à usage d'habitation identifiées au règlement graphique Les abris de jardin, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 12 m².

De plus dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 12 m².

De plus dans le secteur Ne :

- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément ou à la valorisation des sites.
- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur Nf :

- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément ou à la valorisation des sites.
- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes les dispositions des STECAL (Ne et Nj) soumettent ces destinations à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière pour les périmètres sur lesquels elles sont implantées. Ce secteur ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

De plus, toutes les constructions sont interdites dans une bande de 30 mètres des lisières de la zone Nf sauf les extensions et les annexes des constructions existantes.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

Dans la zone N :

La hauteur des abris de jardin ne peut pas excéder 3 mètres au faîtage.

Les extensions des habitations existantes ne doivent pas excéder la hauteur de la construction principale.

Dans le secteur Ne :

La hauteur des constructions n'excède pas 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nj :

La hauteur des abris de jardin ne peut pas excéder pas 3 mètres au faîtage.

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction (hormis les annexes aux bâtiments d'habitation) est implantée avec un recul minimal de 5 mètres.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction à usage d'habitation déjà implantée à moins de 5 mètres de l'emprise de la voie, cette addition est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres sauf en Nj où les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété. En cas de retrait, le recul observé est d'au moins 1 mètre.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Dans la zone N :

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à +50m² par unité foncière.

Les abris pour animaux sont autorisés dans la limite de 150m² maximum.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 12 m².

Dans la zone Nj :

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 12 m².

2.1.5 CONSTRUCTION SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les annexes doivent être bâties à 30 mètres maximum de la construction principale.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

2.2.1 TOITURES

Les extensions devront s'harmoniser avec la construction principale.

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou posés directement sur châssis, selon la même pente.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 CLÔTURES

EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre en limite d'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

EN LIMITE SÉPARATIVE

- Les clôtures à édifier en limite séparative auront une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si

- le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les es
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans d'origine est admise. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).
 - Les clôtures ne devront pas devenir des obstacles infranchissables pour la micro- faune et assureront une certaine perméabilité physique. (Passage d'un jardin à l'autre grâce à un espace d'au moins 10 cm sous les clôtures ou de passages aménagés à la base des murs de clôture).

CAS PARTICULIERS

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
 - o 1.20 mètre en limite du domaine public.
 - o 1.60 mètre en limite séparative.

2.3.3 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

LA ZONE A

Cette première partie contient :

La zone **A** : La zone A correspond à la zone agricole. Il s'agit du secteur permettant aux agriculteurs de construire leurs bâtiments.

La zone agricole comprend un sous-secteur : la zone **Aa** qui correspond au secteur agricole inconstructible.

En plus des règles suivantes, il convient de se référer également aux dispositions générales

LA ZONE A

Envoyé en préfecture le 18/04/2025
 Reçu en préfecture le 18/04/2025
 Publié le
 ID : 054-215405259-20250331-D_2025_2_6_1-AU

Cette zone ainsi que le sous-secteur Aa peuvent être concernés par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Interdit | Autorisé sous conditions | Autorisé |
|---|--|----------|--|----------|
| EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE | Exploitation agricole | | <p>Les exploitations agricoles uniquement en zone A.</p> <p>De plus, dans le cadre de la diversification, les activités artisanales et de commerce de détail ainsi que la restauration uniquement en secteur A et uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole, qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.</p> <p>De plus, le logement uniquement en secteur A et uniquement lorsqu'ils sont liés à l'exercice de l'activité agricole et leurs dépendances dès lors qu'il est nécessaire à l'exploitation que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel et à condition d'être implanté postérieurement aux bâtiments d'activité. Dans la limite de 1 logement pour une exploitation individuelle Dans la limite de 2 logements pour exploitation collective. Dans tous les cas, les logements doivent se situer dans un rayon maximal de 100 mètres de l'exploitation.</p> <p>De plus, l'hébergement touristique et hôtelier, uniquement en secteur A uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils se situent sur le même site d'exploitation ou à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une annexe</p> | |
| | Exploitation forestière | X | | |
| HABITATION | Logement | X | | |
| | Hébergement | X | | |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | X | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Hôtels | X | | |
| | Autres hébergements touristiques | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | Seulement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs | |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |
| | Équipements sportifs | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | | Uniquement en secteur A et uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées ci-après.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation autorisés.

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.
- La réhabilitation des installations et bâtiments existants si elle n'affecte pas le caractère naturel de la zone ou si elle participe à la conservation du patrimoine culturel.
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction d'une construction existante, si elle n'aggrave pas la non-conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre. La reconstruction à l'identique est appréciée au moment du sinistre avec apport de preuves.

De plus dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation individuelle dans une limite de 200 m² d'emprise au sol et deux logements pour une exploitation collective.
- Les serres sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'agricole.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à usage d'habitation identifiées au règlement graphique, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans une limite de +50m²d'emprise au sol, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date de prescription de l'élaboration du PLU.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à usage d'habitation identifiées au règlement graphique Les abris de jardin, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 12 m².

De plus dans la zone Aa :

- Les nouvelles constructions sont interdites, sauf pour les annexes et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

A POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout

des toitures et une hauteur absolue de 12 mètres.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardin n'excède pas 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 10 m (sauf installation technique, silos...).

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction (hormis les annexes aux bâtiments d'habitation) est implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction à usage d'habitation déjà implantée à moins de 5 mètres de l'emprise de la voie, cette addition est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

Cet article ne s'applique pas :

- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres sauf en Nj où les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété. En cas de retrait, le recul observé est d'au moins 1 mètre.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à +50m² par unité foncière.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 12 m².

2.1.5 CONSTRUCTION SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les constructions à usage agricole sont implantées à une distance minimum de 5 mètres les unes des autres.

Les annexes doivent être bâties à 30 mètres maximum de la construction principale.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

2.2.1 TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Les matériaux de couverture présentent la couleur de la terre cuite, dans les nuances de brun à rouge-orangé, sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- Pour les toitures terrasses et/ou végétalisées,
- Dans le cas de la réfection d'une toiture existante ne respectant pas les règles précitées, des travaux sont autorisés soit à l'identique soit pour se conformer aux règles précitées, des travaux de réfection de toiture se réaliseront soit à l'identique soit en conformité.

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux dépendances et abris de jardin.

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou posés directement sur châssis, selon la même pente.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES DANS ET A L'ABORD DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 CLÔTURES HORS CLÔTURES AGRICOLES

EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre en limite d'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine est admise. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

EN LIMITE SÉPARATIVE

- Les clôtures à édifier en limite séparative auront une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine est admise. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).
- Les clôtures ne devront pas devenir des obstacles infranchissables pour la micro- faune et assureront une certaine perméabilité physique. (Passage d'un jardin à l'autre grâce à un espace d'au moins 10 cm sous les clôtures ou de passage aménagés à la base des murs de clôture).

CAS PARTICULIERS

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
 - o 1.20 mètre en limite du domaine public.
 - o 1.60 mètre en limite séparative.

2.3.3 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques.

DESSERTES ET RÉSEAU

3.1 DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le

ID : 054-215405259-20250331-D_2025_2_6_1-AU

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.