

# Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



## Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 23/07/2018  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Troissy  
Le Maire

**ARRÊTÉ LE : 19/09/2017**  
**APPROUVÉ LE : 23/07/2018**  
**MODIFIÉ LE : 25/09/2019**

Etude réalisée par :



**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
2. ADAPTATIONS MINEURES .....	6
3. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.....	6
4. DROIT D'ECHELLE .....	6
5. EDIFICATION DE CLOTURE.....	6
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DU CENTRE BOURG (UA)</b> .....	<b>7</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	9
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	11
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	15
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UB) ET SON SECTEUR UBP</b> .....	<b>17</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	18
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	20
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	24
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS (UE)</b> .....	<b>27</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	28
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	30
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	33
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITÉS (UX)</b> .....	<b>36</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	37
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	39
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	42
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER A COURT TERME (1AU)</b> .....	<b>45</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	47
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	49
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	53
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) ET SON SECTEUR AV</b> .....	<b>57</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	58
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	60
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	63
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) ET A SES SECTEURS Ne ET Nj</b> .....	<b>65</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	67
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	69
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	71



# **DISPOSITIONS GENERALES**



Ce règlement est établi conformément aux articles L. 151-8 et R. 151-27 du Code de l'Urbanisme. Les articles de droit public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui ne seraient pas reprises ou précisées par le présent règlement restent applicables.

## **1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones

### **1.1. LES ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble de la ville qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation, agricole et d'activité de différentes époques coexistent.

### **1.2. LES ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **1.3. LES ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du R 151-35, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### **1.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article R. 151-35. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage) et les protections du patrimoine bâti ou naturel (cf liste .des protection du patrimoine bâti ou naturel sur le plan de zonage).

## **2. ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **3. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

---

Conformément à l'article L. 111-15, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **4. DROIT D'ECHELLE**

---

Le droit d'échelle aussi nommé « tour d'échelle » est une servitude qui peut être établie par voie amiable, conventionnelle ou par autorisation judiciaire en cas de désaccord. Elle consiste dans le droit pour le voisin d'une propriété, située en limite séparative très proche, de disposer d'un accès temporaire à cette dernière pour effectuer les travaux nécessaires à la conservation de sa propre propriété.

Les deux partis définissent par écrit les modalités du tour d'échelle, telles que : la durée des travaux, les dates et heures de passage, et les précautions à prendre pour ne pas endommager le terrain.

## **5. EDIFICATION DE CLOTURE**

---

La commune a pris une délibération afin de soumettre l'édification de clôture à déclaration préalable selon l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DU CENTRE BOURG (UA)**



En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

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

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Les nouvelles exploitations sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 500 m <sup>2</sup> . Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins de moins de 500 m <sup>2</sup> (type maison médicale ou cabinet médical)
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie		X	
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale/agricole/viticole existante.
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

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

- 3- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

### **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

Les constructions ne peuvent dépasser 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

#### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent être édifiées soit :
  - à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée;
  - en recul par rapport à l'alignement, avec un minimum de 5 mètres.
- 2- Un recul inférieur à 5 mètres peut être admis s'il est justifié par un impératif technique ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions existantes.
- 3- S'il n'est pas matérialisé par la façade du bâtiment, l'alignement est assuré par :
  - Soit un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 1,80 mètre maximum.
  - Soit un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être compris entre 1,60 et 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur de 1,80 mètre.
- 4- Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
- 5- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre sauf en cas de construction frappée d'alignement.

#### **2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives**

- 1- Les constructions implantées à l'alignement sont édifiées sur au moins une des deux limites séparatives latérales de la parcelle.
- 2- Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une

façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

3- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé. Dans ce cas, l'extension peut s'aligner sur la façade existante ;
- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général ;
- Les reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.

#### 2.1.4. Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

#### 2.1.5. Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

#### 2.2.1. Façades

- 1- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dans les tons clairs.
- 3- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur sombre.
- 4- Les pignons sont traités avec le même soin que les façades principales.
- 5- Les façades, notamment celles des bâtiments d'activités, sont traitées avec un souci d'animation (marquage d'un soubassement, liseré de briques...).

### 2.2.2. Toitures

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 35° et 45°. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.
- 3- Les couvertures doivent présenter une couleur terre cuite, avec des nuances de rouge à brun, ou ardoise en harmonie avec l'environnement.
- 4- Les toitures-terrasse sont admises pour les annexes et les extensions. Elles pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.
- 5- Les toitures-terrasse sont également admises sur les constructions à destination d'habitation, à condition que l'insertion de celles-ci dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- 6- Sur les toitures-terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

### 2.2.3. Ouvertures

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des ouvertures dans des proportions harmonieuses. Elles devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 4- Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur harmonieuse avec la façade et la toiture.

### 2.2.4. Aspect général

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet d'un accompagnement végétal.

#### **Dispositions particulières pour les autres constructions :**

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin (non délabré).
- 2- Concernant les garages et annexes, ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 3- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 4- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 et dissimulées par un mur végétal ou un enclos.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

### **2.3.1. Clôtures**

1. Les clôtures seront conçues, en fonction de l'environnement :
  - Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de barreaudage vertical ou de lisses d'aspect bois. La hauteur de l'ensemble doit se situer entre 1,60 et 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur de 2 mètres maximum.
  - Soit d'un grillage de 1,80 mètres maximum.
2. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

### **2.3.2. Règles générales de plantation**

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la parcelle.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

### **2.4.1. Sont exigées au minimum**

1. Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement au minimum par logement.
2. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 m<sup>2</sup>, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher créée ou aménagée.
3. Tout immeuble de bureau ou d'habitation équipé de places de stationnement prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

### **2.4.2. Modalités d'application**

1. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.
2. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant à usage autre que l'habitation, les besoins en stationnement doivent être prévus.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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**

1. 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'un passage privé.
2. 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**

1. 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 RESEAUX**

#### **3.2.1. Eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.
2. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **3.2.2. Eaux usées domestiques**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

### **3.2.4. Eaux pluviales**

- 1.** Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 2.** Les aménagements réalisés sur un terrain peuvent être réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
- 3.** En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle peut évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 4.** En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

- 1.** Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
- 2.** Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.
- 3.** Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement des communications numériques

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE  
URBAINE PERIPHERIQUE (UB) ET SON  
SECTEUR UBP**

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

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

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Les nouvelles exploitations sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 500 m <sup>2</sup> . Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins de moins de 500 m <sup>2</sup> (type maison médicale ou cabinet médical).
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie		X	
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale/agricole/viticole existante.
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

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

- 3- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

### **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

Les constructions ne peuvent dépasser 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

#### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent être édifiées soit :
- à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée;
  - en recul par rapport à l'alignement, avec un minimum de 5 mètres.
- 2- Un recul inférieur à 5 mètres peut être admis s'il est justifié par un impératif technique ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions existantes.
- 3- S'il n'est pas matérialisé par la façade du bâtiment, l'alignement est assuré par :
- Soit un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 1,80 mètre maximum ;
  - Soit un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,60 et 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur de 1,80 mètre.
- 4- Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
- 5- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre sauf en cas de construction frappée d'alignement.

#### **2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives**

- 1- Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des deux limites séparatives latérales de la parcelle.

- 2- Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
  - Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
  - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
- 4- Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.

#### 2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.
- 2- L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

#### 2.1.5. Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

#### 2.2.1. Façades

- 1- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dans les tons clairs.
- 3- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur sombre.
- 4- Les pignons sont traités avec le même soin que les façades principales.
- 5- Les façades, notamment celles des bâtiments d'activités, sont traitées avec un souci d'animation (marquage d'un soubassement, liseré de briques...).

### 2.2.2. Toitures

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 35° et 45°. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.
- 3- Les couvertures doivent présenter une couleur terre cuite, avec des nuances de rouge à brun, ou ardoise en harmonie avec l'environnement.
- 4- Les toitures-terrasse sont admises pour les annexes et les extensions. Elles pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.
- 5- Les toitures-terrasse sont également admises sur les constructions à destination d'habitation, à condition que l'insertion de celles-ci dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- 6- Sur les toitures-terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

### 2.2.3. Ouvertures

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des ouvertures dans des proportions harmonieuses. Elles devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 4- Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur harmonieuse avec la façade et la toiture.

### 2.2.4. Aspect général

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet d'un accompagnement végétal.

#### **Dispositions particulières pour les autres constructions :**

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin (non délabré).
- 2- Concernant les garages et annexes, ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 3- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 4- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 et dissimulées par un mur végétal ou un enclos.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

### **2.3.1. Clôtures**

1. Les clôtures seront conçues, en fonction de l'environnement :
  - Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 1,80 mètre maximum ;
  - Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de barreaudage vertical ou de lisses en aspect bois. La hauteur de l'ensemble doit se situer entre 1,60 et 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur de 2 mètres maximum ;
  - Soit d'un grillage de 1,80 mètre maximum.
2. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.

### **2.3.2. Règles générales de plantation**

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la parcelle.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

### **2.4.1. Sont exigées au minimum**

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement.
2. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 m<sup>2</sup>, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher créée ou aménagée.
3. Tout immeuble de bureau ou d'habitation équipé de places de stationnement prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

### **2.4.2. Modalités d'application**

1. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.
2. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement doivent être prévus.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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**

1. 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'un passage privé.
2. 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**

1. 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.
2. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
3. Les voies en impasse 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.
4. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

### **3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **3.2.1. Eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.
2. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **3.2.2. Eaux usées domestiques**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
3. En secteur UBp, le système d'assainissement de toute construction nouvelle prévoira une pompe de relevage des eaux usées.

### **3.2.3. Eaux résiduares des activités**

L'évacuation des eaux résiduares et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. 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). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
2. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.
3. Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement des communications numériques.



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE  
URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS  
(UE)**

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

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

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations et des services implantés dans la zone.
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma			X

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins de moins de 500 m <sup>2</sup> (type maison médicale ou cabinet médical)
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

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

- 3- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

### **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

La hauteur des constructions ne peut dépasser 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage. Il peut être dérogé à cette règle en cas d'impératif de sécurité.

#### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent être édifiées soit :
- à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée;
  - en recul par rapport à l'alignement, avec un minimum de 5 mètres.
- 2- Un recul inférieur à 5 mètres peut être admis s'il est justifié par un impératif technique ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions existantes.
- 3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre sauf en cas de construction frappée d'alignement.

#### **2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives**

- 1- Les constructions implantées à l'alignement sont édifiées sur au moins une des deux limites séparatives latérales de la parcelle.
- 2- Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
- Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé. Dans ce cas, l'extension peut s'aligner sur la façade existante ;

- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général ;
- Les reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.

#### 2.1.4. Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

#### 2.1.5. Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

#### 2.2.1. Façades

- 1- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dans les tons clairs.
- 3- Les constructions peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur sombre.
- 4- Les pignons sont traités avec le même soin que les façades principales.

#### 2.2.2. Toitures

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 35° et 45°. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.
- 3- Les couvertures doivent présenter une couleur terre cuite, avec des nuances de rouge à brun, ou ardoise en harmonie avec l'environnement.
- 4- Les toitures-terrace sont admises pour les annexes et les extensions. Elles pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.

- 5- Les toitures-terrace sont également admises sur les constructions à destination d'habitation, à condition que l'insertion de celles-ci dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- 6- Sur les toitures-terrace, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

### **2.2.3. Ouvertures**

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des ouvertures dans des proportions harmonieuses. Elles devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 4- Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur harmonieuse avec la façade et la toiture.

### **2.2.4. Aspect général**

- 1- Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet d'un accompagnement végétal.

#### **Dispositions particulières pour les autres constructions :**

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin (non délabré).
- 2- Concernant les garages et annexes, ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 3- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 4- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1. 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 et dissimulées par un mur végétal ou un enclos.
2. Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.
3. 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.

4. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la parcelle. Il est interdit de couper plus de 50% des arbres présents dans la zone.
5. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
5. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## 2.4. STATIONNEMENT

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

### 2.4.1 Sont exigées au minimum

1. Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement au minimum par logement.
2. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 m<sup>2</sup>, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher créée ou aménagée.
3. Tout immeuble de bureau ou d'habitation équipé de places de stationnement prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

### 2.4.2 Modalités d'application

1. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.
2. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant à usage autre que l'habitation, les besoins en stationnement doivent être prévus.

## 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

---

### 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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'un passage privé.

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. DESERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1. Eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.
2. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. 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). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.4. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
2. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

- 3.** Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement des communications numériques.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITÉS (UX)**

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

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

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonctions, intégrés dans un bâtiment d'activité, destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, artisanales, ou de services implantés dans la zone.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisées les activités commerciales assimilables à la continuation de l'activité de production ainsi que la reprise des activités commerciales existantes.
	restauration		X	
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt 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	
	établissements 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 ou tertiaire	industrie	X		Les installations classées sont uniquement autorisées si leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone.
	entrepôt	X		
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les bureaux liés à l'activité installée sur la zone.
	centre de congrès et d'exposition		X	

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation ou destinées à accueillir du public devront répondre aux normes en vigueur concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

## **1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.**

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- 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 désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

- 1- Les constructions ne doivent pas dépasser 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant aménagement.
- 2- Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum est celle de l'existant.
- 3- Il est possible de déroger à la règle en cas d'impératif technique. Dans ce cas, la bonne intégration de la construction dans l'environnement devra être étudiée.

#### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.
- 2- Les constructions à usage de gardiennage doivent observer un recul de 5 mètres minimum.
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles :
  - les ouvrages techniques d'infrastructures
  - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension peut être construite avec un recul similaire au bâtiment principal.

### **2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives**

- 1- La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres.
- 2- Ne sont pas soumis à ces règles :
  - les ouvrages techniques d'infrastructures,
  - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, sous réserve que l'extension respecte la règle imposée.

### **2.1.4. Emprise au sol**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

### **2.1.5. Constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

## **2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **2.2.1. Façades**

- 1- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2- Les façades seront traitées dans une couleur claire.
- 3- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dans les tons clairs en harmonie avec l'architecture locale.
- 4- Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions sont proscrites.

### **2.2.2. Toitures**

Les toitures auront une pente comprise entre 0° et 45°.

### **2.2.3. Aspect général**

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.3.1. Clôtures**

1. Les clôtures seront conçues :
  - Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de barreaudage vertical ou de lisses en aspect bois ou béton. La hauteur de l'ensemble doit se situer entre 1,60 et 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées par des piliers d'une hauteur de 2 mètres maximum ;
  - Soit d'un grillage ;
  - Soit d'une grille.
2. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

### **2.3.2. Règles générales de plantation**

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la parcelle.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement peuvent être réalisées, sous réserve que leur insertion dans l'environnement ait fait l'objet d'une étude particulière.

### **2.4.1. Sont exigées au minimum**

1. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 m<sup>2</sup>, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher créée ou aménagée.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie ou d'artisanat, une surface de stationnement égale à 80% de la surface plancher créée ou aménagée, à usage d'activité.
3. Tout immeuble de bureau équipé de places de stationnement destinés aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace de travail de bureau.
4. Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

### **2.4.2. Modalités d'application**

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réaliser ou fait réaliser lesdites places.
3. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement doivent être prévus, sur la base de la surface de plancher, et de sa destination initiale.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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**

1. 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'un passage privé.
2. 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**

1. 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.
2. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
3. Les voies en impasse 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.
4. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

### **3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **3.2.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. En cas d'impossibilité technique grave de se raccorder au réseau collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduaire des activités**

L'évacuation des eaux résiduaire et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. 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). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
2. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.
3. Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement des communications numériques



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER A COURT TERME (1AU)**



En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

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

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 500 m <sup>2</sup> . Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>		Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins de moins de 500 m <sup>2</sup> (type maison médicale ou cabinet médical).
	salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	équipements sportifs	<b>X</b>		
	autres équipements recevant du public	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie	<b>X</b>		Sont uniquement autorisés les ICPE soumis à déclaration et : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,</li> <li>- Dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante,</li> <li>- Compatible avec les infrastructures et constructions existantes.</li> </ul>
	entrepôt		<b>X</b>	Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale/agricole/viticole existante.
	bureau	<b>X</b>		
	centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>		

## **1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.**

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- 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 désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

## **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

Les constructions ne peuvent dépasser 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

#### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent être édifiées soit :
  - à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée;
  - en recul par rapport à l'alignement, avec un minimum de 5 mètres.
- 2- Un recul inférieur à 5 mètres peut être admis s'il est justifié par un impératif technique ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions existantes.
- 3- S'il n'est pas matérialisé par la façade du bâtiment, l'alignement est assuré par :
  - Soit un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 1,80 mètre maximum ;
  - Soit un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,60 et 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées par des piliers d'une hauteur de 1,80 mètre.

### 2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des deux limites séparatives latérales de la parcelle.
- 2- Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
  - Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
  - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

### 2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.
- 2- L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

### 2.1.5. Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

#### 2.2.1. Façades

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dans des tons clairs.
- 2- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur sombre.
- 3- Les pignons sont traités avec le même soin que les façades principales.
- 4- Les façades, notamment celles des bâtiments d'activités, sont traitées avec un souci d'animation (marquage d'un soubassement, liseré de briques...).

### 2.2.2. Toitures

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 35° et 45°. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.
- 3- Les couvertures doivent présenter une couleur terre cuite, avec des nuances de rouge à brun, ou ardoise en harmonie avec l'environnement.
- 4- Les toitures-terrasse sont admises pour les annexes et les extensions. Elles pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.
- 5- Les toitures-terrasse sont également admises sur les constructions à destination d'habitation, à condition que l'insertion de celles-ci dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- 6- Sur les toitures-terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

### 2.2.3. Ouvertures

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des ouvertures dans des proportions harmonieuses. Elles devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 4- Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur harmonieuse avec la façade et la toiture.

### 2.2.4. Aspect général

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet d'un accompagnement végétal.

#### **Dispositions particulières pour les autres constructions :**

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin (non délabré).
- 2- Concernant les garages et annexes, ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 3- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 4- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

### **2.3.1. Clôtures**

1. Les clôtures seront conçues, en fonction de l'environnement :
  - Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de barreaudage vertical ou de lisses en aspect bois. La hauteur de l'ensemble doit se situer entre 1,60 et 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées par des piliers d'une hauteur de 2 mètres maximum.
  - Soit d'un grillage de 1,80 mètre maximum.
2. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.

### **2.3.2. Règles générales de plantation**

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la parcelle.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

### **2.4.1. Sont exigées au minimum**

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement.
2. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 m<sup>2</sup>, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher créée ou aménagée.
3. Tout immeuble de bureau ou d'habitation équipé de places de stationnement prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

### **2.4.2. Modalités d'application**

1. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.
2. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement doivent être prévus.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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**

1. 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'un passage privé.
2. 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**

1. 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.
2. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
3. Les voies en impasse 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.
4. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

## **3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1. Eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.
2. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. 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). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
2. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

- 3. Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement des communications numériques**



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) ET SON SECTEUR AV**

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

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

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		En secteur Av, sont seulement autorisées les exploitations à vocation viticole.
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		A condition d'être directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
	hébergement	X		Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition d'être directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	restauration	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt 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	
	établissements 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 ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole/viticole.
	centre de congrès et d'exposition		X	

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

- 3- 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 désaffecté sont interdites.
- 4- Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
  - 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 ;
  - 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 ;
  - Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de plus de 150 m<sup>2</sup>) réalisé sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
  - Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, à moins de 20 mètres de cette habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- 5- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Hauteur

- 1- Les constructions à usage d'habitat ne peuvent excéder plus de deux niveaux habitables (R+1 ou Rdc +comble).
- 2- La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10 mètres. Elle est limitée à 4 mètres en secteur Av.
- 3- Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions agricoles ou à caractère fonctionnel, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 4- Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

### 2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
  - 5 mètres par rapport aux voies communales,
  - 25 mètres par rapport aux routes départementales et nationales.
- 2- Ces règles ne s'appliquent pas pour :
  - Les ouvrages techniques d'infrastructures.
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul. Dans ce cas, l'extension peut être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment principal.

### 2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions doivent être édifiées soit :
  - En limite séparative,
  - Avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 2- En bordure des cours d'eau, dans une bande de 15 mètres des berges, les constructions nouvelles sont interdites. Toutefois, les extensions, l'aménagement et l'entretien des constructions existantes y restent autorisés.
- 3- Ces règles ne s'appliquent pas pour :
  - Les ouvrages techniques d'infrastructures ;
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul, à condition que la partie en extension respecte la règle imposée ;
  - Les reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.

### 2.1.4. Emprise au sol

En secteur Av, les constructions ne doivent pas observer une surface au sol de plus de 6 m<sup>2</sup>.

### 2.1.5. Constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres et pas supérieure à 20 mètres.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

### 2.2.1. Façades

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dans les tons clairs.
- 2- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur sombre.
- 3- Les façades secondaires et les bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec la façade principale.

### 2.2.2. Toitures

- 1- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 35° et 45°.
- 2- Les toitures des annexes et extensions sont composées soit :
  - de la même manière que la construction principale,
  - d'un seul versant, dont la pente peut être inférieure à 35° pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages.
- 3- Les couvertures doivent être réalisées dans une teinte allant du rouge au noir.

### 2.2.3. Ouvertures

Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

### 2.2.4. Clôtures

Les clôtures ne peuvent excéder 2,20 mètres de haut.

### 2.2.5. Aspect général

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet d'un accompagnement végétal.

#### **Dispositions particulières pour les autres constructions :**

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement.
- 2- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 3- Concernant les garages et annexes, ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.
- 5- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1. 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.
2. Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.
3. 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.
4. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la parcelle.
5. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
6. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

# **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

## **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

1. 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.
2. 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'un passage privé.
3. 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.
4. 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 RESEAUX**

### **3.2.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités**

1. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.
2. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public ni dans les fossés.

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. 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). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE  
NATURELLE (N) ET A SES SECTEURS Ne ET Nj**



En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

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

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		Uniquement dans le secteur Ne
	autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

Les abris de jardin sont permis dans le seul secteur Nj.

## **1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.**

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- 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 désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit

faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.

- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardins est limitée à 3.5 mètres au faitage.

#### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le secteur Nj, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins un mètre.

#### **2.1.1. Recul par rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur Nj, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou observer un retrait minimum de un mètre.

#### **2.1.2. Constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **2.1.3. Emprise au sol**

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

### **2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

#### **2.2.1. Façades**

Sans objet.

#### **2.2.2. Ouvertures**

Sans objet.

#### **2.2.3. Aspect général**

- 1- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 2- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public

### **2.3.1. Clôtures**

1. Les clôtures sont interdites, à l'exception de celles constituées de haies vives composées d'espèces locales.
2. En secteur Nj, les clôtures peuvent être également constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
3. En secteurs Ne, les clôtures peuvent être également constituées :
  - Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de barreaudage vertical ou de lisses en aspect bois. La hauteur de l'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées par des piliers d'une hauteur de 1,80 mètre.
  - Soit d'un grillage.
4. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

### **2.3.2. Règles générales de plantation**

1. En secteur Ne, 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.
2. 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.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la parcelle.
4. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
5. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

En secteur Ne, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des équipements publics réalisés.

## 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

---

### 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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

1. En secteur Ne, 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'un passage privé.
2. En secteur Ne, 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

1. En secteur Ne, 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.
2. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

### 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

#### 3.2.2. Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### 3.2.3. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. 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). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des

dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### **3.2.4. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
2. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.