



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERRU

## Règlement

Projet de Modification n°1

Dates d'approbation:  
Révision : 30/06/2022  
Modification simplifiée n°1 : 21/12/2023  
Modification n°1 : XX/XX/XXXX

**GRAND**  
**REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

## SOMMAIRE

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                            | <b>1</b>  |
| <b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>                                       | <b>3</b>  |
| 1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....                                         | 3         |
| 2. ADAPTATIONS MINEURES .....                                                    | 4         |
| 3. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE .....                                           | 4         |
| <b>DISPOSITIFS APPLICABLES À .....</b>                                           | <b>5</b>  |
| <b>LA ZONE CENTRALE D'HABITAT (UC) .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....    | 7         |
| 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... | 9         |
| 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....                                                       | 15        |
| <b>DISPOSITIFS APPLICABLES À .....</b>                                           | <b>17</b> |
| <b>LA ZONE URBAINE DISCONTINUE (UD) .....</b>                                    | <b>17</b> |
| 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....    | 18        |
| 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... | 21        |
| 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....                                                       | 26        |
| <b>DISPOSITIFS APPLICABLES À .....</b>                                           | <b>29</b> |
| <b>LA ZONE URBAINE À VOCATION .....</b>                                          | <b>29</b> |
| <b>D'ACTIVITÉS ECONOMIQUE (UX).....</b>                                          | <b>29</b> |
| 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....    | 31        |
| 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... | 34        |
| 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....                                                       | 37        |
| <b>DISPOSITIFS APPLICABLES À .....</b>                                           | <b>39</b> |
| <b>LA ZONE À URBANISER.....</b>                                                  | <b>39</b> |
| <b>À COURT TERME (1AU).....</b>                                                  | <b>39</b> |
| 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....    | 41        |
| 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... | 44        |
| 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....                                                       | 49        |
| <b>DISPOSITIFS APPLICABLES À .....</b>                                           | <b>51</b> |
| <b>LA ZONE AGRICOLE (A) .....</b>                                                | <b>51</b> |
| <b>ET SON SECTEUR AV.....</b>                                                    | <b>51</b> |
| 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....    | 53        |
| 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... | 56        |
| 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....                                                       | 59        |
| <b>DISPOSITIFS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) ET .....</b>                  | <b>61</b> |
| <b>A SES SECTEURS NC, NJ, ET NS.....</b>                                         | <b>61</b> |
| 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....    | 63        |
| 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... | 66        |
| 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....                                                       | 68        |
| <b>ANNEXES .....</b>                                                             | <b>70</b> |

# TITRE I

## 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, équipées 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, équipées 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 protections 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 APRÈS SINSITRE**

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 le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE CENTRALE D'HABITAT (UC)**



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.

Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O T N F S P) sont autorisés sans prescription particulière.

### CARACTERE DE LA ZONE UC:

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du centre village.

## 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 300m <sup>2</sup><br>Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat. |
|                                         | restauration                                 | X        |          |                                                                                                                                                                                                                 |
|                                         | commerce de gros                             |          | X        |                                                                                                                                                                                                                 |

| Destination des constructions (R151-27)                      | Sous-destination des constructions (R151-28)                                        | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       | X        |          |                                                                                              |
|                                                              | hébergement hôtelier et touristique                                                 | X        |          |                                                                                              |
|                                                              | cinéma                                                                              | X        |          |                                                                                              |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | X        |          |                                                                                              |
|                                                              | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        | 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        |          |                                                                                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | industrie                                                                           |          | X        |                                                                                              |
|                                                              | entrepôt                                                                            | X        |          | Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale n'excédera pas 300m². |
|                                                              | 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 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.
- 2- Les créations d'installations classées, sauf celles mentionnées à l'article 1.3 (UC)
- 3- Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées.
- 4- Les habitations légères de loisirs.
- 5- Les travaux d'installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article 1.3 (UC).
- 6- Les carrières.
- 7- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 8- Les aérogénérateurs.

### **1.3. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- Sont admises les constructions à usage d'habitation et à usage d'activités à condition :
  - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol ou d'utilisation autorisés et/ ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 3- Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
- 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.

### **1.4. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

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

---

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

### **2.1.1. Hauteur**

- 1- Les constructions ne peuvent dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.  
Dans le cas de terrain en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade.
- 2- Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 3- Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci-avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.

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

- 1- Les constructions doivent être édifiées soit :
  - À l'alignement des voies soit en limite d'emprise du domaine public ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée;
  - Soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2- Un recul inférieur à 3 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- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 4- S'il n'est pas matérialisé par la façade du bâtiment, l'alignement est assuré :
  - Soit par un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 1.80 mètre maximum.
  - Soit par un muret d'une hauteur maximale de 1 à 1.20 mètre avec possibilité ou non d'être surmonté d'une grille. La hauteur maximum sera de 1.80 mètre.

Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur totale de 2.10 mètres maximum.

- 5- Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
- 6- 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.
- 7- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

- 1- Les constructions doivent être réalisées :
  - Soit d'une limite latérale à l'autre,
  - Soit sur une des limites latérales, dont la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
  - Soit à une distance d'au moins 3m de chacune des limites latérales.

- 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- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes. Les extensions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 4- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
  - 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.
  - 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**

- 1- N'est pas réglementé.

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

- 1- La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation, service, commerce devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 m entre les deux bâtiments.
- 2- Cette distance peut être réduite de moitié entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 3- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance d'au moins 3 m qui sépare les constructions existantes.
- 4- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - Aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
  - 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.

## **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 entretenu pour garder apparente la teinte du bois.
- 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 esthétique (marquage d'un soubassement, liseré de briques...)
- 6- Les paraboles ne seront pas apposées sur les façades donnant sur les voies et espaces ouverts au public.

#### **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 25° et 45°. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seule ou en ajout par rapport à la construction principale. Ainsi que pour les fenêtres de toit, conduit, panneau solaire...).
- 3- Les couvertures doivent présenter une couleur de tuile vieillie, avec des nuances de rouge foncé à brun, ou ardoise en harmonie avec l'environnement, en évitant toutes teintes de couleurs trop claires ou trop vives.
- 4- Les toitures-terrasses 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-terrasses 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-terrasses, 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- Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme).  
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 3- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public, à l'exception des panneaux photovoltaïques.

#### **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, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui 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. Clôture :**

- 1- Les clôtures seront conçues, en fonction de l'environnement :
  - Soit par un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 1.80 mètre maximum.
  - Soit par un muret d'une hauteur maximale de 1 à 1.20 mètre avec possibilité ou non d'être surmonté d'une grille. La hauteur maximum sera de 1.80 mètre.

Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur totale de 2.10 mètres maximum.

- 2- Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.
- 3- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, composée d'essence locale
- 4- Les clôtures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 5- Toute nouvelle clôture en panneaux de bétons préfabriqués est interdite. Cependant, après sinistre, elles pourront être remises en état aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes.

### **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 ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 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**

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- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2- Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement.
- 3- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- 4- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.
- 5- Pour les opérations d'au moins 10 logements et pour les opérations d'au moins 100 m<sup>2</sup> de bureaux il sera exigé un local vélo correspondant à une place vélo par logement ou par tranche de 20m<sup>2</sup> de bureau.

### **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 sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des habitations. Ils pourront également être refusés, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### 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- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 3- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

#### 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 (assainissement) :

- 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.

### **3.2.4. Eaux pluviales**

Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU

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

## **DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DISCONTINUE (UD)**

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.

Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O T N F S P) sont autorisés sans prescription particulière.

### CARACTERE DE LA ZONE UD :

Il s'agit d'une zone à caractère péri central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture de transition entre l'habitat dense et resserré du centre village actuel et le milieu non urbanisé.

## 4. 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 300 m².<br>Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat |
|                                         | restauration                                 | X        |          |                                                                                                                                                                                                      |

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                        | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | 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 assimilées | X        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        | X        |          | Les locaux techniques pourront être autorisés sur une superficie de 3000 m².                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                         | X        |          | Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les <del>petites structures de soins de moins de 300 m²</del> constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 300m² (type <del>maison médicale ou cabinet médical</del> ) |
|                                                       | 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        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                   |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                                   |

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

- 1- 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.
- 2- Les créations d'installations classées, sauf celles mentionnées à l'article 1.3 (UD).
- 3- Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées.
- 4- Les habitations légères de loisirs.
- 5- Les travaux d'installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article 1.3 (UD).
- 6- Les carrières.
- 7- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 8- Les aérogénérateurs.

## **1.3. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- Sont admises les constructions à usage d'habitation et à usage d'activités à condition :
  - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol ou d'utilisation autorisée et/ ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 3- Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
- 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

---

### 1.4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.4.1. Hauteur

- 1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas comporter sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables :
  - Soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
  - Soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 2- La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade.
- 3- Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 4- Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci-avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.

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

- 1- Les constructions devront être implantées :
  - Soit en limites d'emprise du domaine public,
  - Soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2- Un recul inférieur à 3 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- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 4- S'il n'est pas matérialisé par la façade du bâtiment, l'alignement est assuré par :
  - Soit par un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 1.80 mètre maximum.
  - Soit par un muret d'une hauteur maximale de 1 à 1.20 mètre avec possibilité ou non d'être surmonté d'une grille. La hauteur maximum sera de 1.80 mètre.

Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur totale de 2.10 mètres maximum.
- 5- Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
- 6- 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.

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

- 1- Les constructions doivent être réalisées :
  - Soit d'une limite latérale à l'autre,
  - Soit sur une des limites latérales, dont la distance à l'autre étant d'au moins 3m.
- 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- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes. Les extensions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 4- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
  - 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,
  - 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.

### **1.4.4. Emprise au sol**

#### **1.4.5. N'est pas réglementé. Constructions sur une même propriété**

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation, service, commerce devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8 m.
- 2- Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 3- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance d'au moins 3 m qui sépare les constructions existantes.
- 4- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - Aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
  - 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.

## **1.5. 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.

**1.5.1. 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 entretenu pour garder apparente la teinte du bois.
- 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 esthétique (marquage d'un soubassement, liseré de briques...)
- 6- Les paraboles ne seront pas apposées sur les façades donnant sur les voies et espaces ouverts au public.

**1.5.2. 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 25° et 45°. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seule ou en ajout par rapport à la construction principale. Ainsi que pour les fenêtres de toit, conduit, panneau solaire...).
- 3- Les couvertures doivent présenter une couleur de tuile vieillie, avec des nuances de rouge foncé à brun, ou ardoise en harmonie avec l'environnement, en évitant toutes teintes de couleurs trop claires ou trop vives.
- 4- Les toitures-terrasses 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-terrasses 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-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

### 1.5.3. 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.

### 1.5.4. Aspect général

- 1- Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme).  
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 3- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public, à l'exception des panneaux photovoltaïques.

### 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, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui 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.

## 1.6. 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

#### **1.6.1. Clôture**

Les clôtures édifiées sur le domaine public sont limitées à une hauteur de 2 mètres maximum et doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur totale de 2.10 mètres maximum.

- 1- Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.
- 2- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, composée d'essence locale.
- 4- En cas de modelé de terrain particulier, il sera possible d'implanter directement un grillage ou un autre type de clôture directement sur le muret de soutènement.
- 5- Toute nouvelle clôture en panneaux de bétons préfabriqués est interdite. Cependant, après sinistre, elles pourront être remises en état aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes.

#### **1.6.2. Règles générales de plantation :**

##### **Obligation de planter :**

- 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 ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 4- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 15 % de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts communs.
- 5- Des aires de stationnement devront être plantées.
- 6- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

### **1.7. 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.

#### **1.7.1. Sont exigées au minimum :**

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2- Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement.

- 3- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- 4- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.
- 5- Pour les opérations d'au moins 10 logements et pour les opérations d'au moins 100 m<sup>2</sup> de bureaux il sera exigé un local vélo correspondant à une place vélo par logement ou par tranche de 20m<sup>2</sup> de bureau

#### **1.7.2. 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.

## **5. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **1.1. 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.

#### **1.1.1. 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- La rue des Chabouzets ne sera desservie que par un seul accès.

#### **1.1.2. Voirie :**

- 1- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2- Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
- 3- Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

## **1.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.2.1. 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.

### **1.2.2. 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. ?

### **1.2.3. 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.

### **1.2.4. Eaux pluviales**

Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU

### **1.2.5. Autres réseaux**

- 1- Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
- 2- Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement des communications numériques.



## **DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (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.

Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O T N F S P) sont autorisés sans prescription particulière.

## CARACTERE DE LA ZONE UX –ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Cette zone concerne les secteurs d'activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles).

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'en conforter la vocation dominante et d'en améliorer la qualité architecturale et celle des aménagements.

## 6. 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.                                                                                                                        |

| Destination des constructions (R151-27)                      | Sous-destination des constructions (R151-28)                                        | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | 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        |                                                                                                                                                                        |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          | X        |                                                                                                                                                                        |
|                                                              | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | 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        |                                                                                                                                                                        |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | 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        |          | Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à l'activité de la zone UX                                                                                                |
|                                                              | bureau                                                                              | X        |          | Sont uniquement autorisés les bureaux liés à l'activité installée sur la zone                                                                                          |

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|----------|----------|------------|
|                                         | 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'isolement 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 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.
- 2- Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées.
- 3- Les habitations légères et de loisirs.
- 4- Les installations classées générant des périmètres de protection touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.
- 5- Les travaux d'installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article 1.3 (UX).
- 6- Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.
- 7- Les constructions à usage d'habitation sauf celle mentionnée à l'article 1.3 (UX).
- 8- Les constructions qui ne sont pas destinées à l'artisanat.
- 9- Les carrières.
- 10- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 11- Les aérogénérateurs.

## 1.3. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Sont admis les constructions à usage d'habitation à condition qu'elle n'excède pas 150 // 250 m<sup>2</sup> de Surface Plancher, qu'il n'y en ait qu'une sur l'ensemble de l'unité foncière et qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- 2- Les constructions à usage artisanal, d'entrepôts, et les installations classées, à condition qu'elles soient pourvues d'installations qui éliminent les nuisances et dangers éventuels pour le voisinage.

- 3- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol ou d'utilisation autorisée et/ ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 4- Les aires de stationnement ouvertes au public.

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

---

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

#### **1.4.1. Hauteur**

- 1- Les constructions ne doivent pas dépasser 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 2- La hauteur de la construction à usage d'habitation ne devra pas comporter sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables :
  - Soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
  - Soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 3- Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum est celle de l'existant.
- 4- 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.

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

- 1- Les constructions doivent observer un recul minimum de 7 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.

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

- 1- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 7m.
- 2- Toutefois, la construction en limites séparatives pourra être autorisée si la construction ne dépasse pas 3m de hauteur à l'égout du toit et 5m au faîtage, ni 12m de longueur le long de la limite séparative, et à condition que des écrans coupe-feu soient réalisés si le bâtiment est à usage d'activité.
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles :
  - Les ouvrages techniques d'infrastructures
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le recul imposé, sous réserve que l'extension respecte la règle imposée.

#### **1.4.4. Emprise au sol**

#### **1.4.5. N'est pas règlementé. Constructions sur une même propriété**

Pas de prescription particulière

### **1.5. 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.

#### **1.5.1. 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, dont les tons clairs, en harmonie avec l'architecture locale.
- 4- Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions sont proscrites.

#### **1.5.2. Toitures**

- 1- Hormis dans le cas de toiture végétalisée, les corps principaux des nouvelles constructions auront des toitures à pente comprise entre 25° et 45°. Hormis les éléments techniques (fenêtre de toit, conduit, panneau solaire...).
- 2- Les couvertures doivent présenter une couleur de tuile vieillie, avec des nuances de rouge foncé à brun, ou ardoise en harmonie avec l'environnement, en évitant toutes teintes de couleurs trop claires ou trop vives.

#### **1.5.3. Aspect général**

- 1- Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme).  
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2- Les bâtiments annexes et ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 3- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public, à l'exception des panneaux photovoltaïques.

## **1.6. 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 visibles du domaine public

### **1.6.1. Clôtures**

- 1- Les clôtures seront conçues, en fonction de l'environnement :
  - Avec mur plein d'une hauteur de 3.50 mètres maximum.
  - Les ouvertures seront encadrées de piliers d'une hauteur de 3.5 mètres maximum.
- 2- Les clôtures existantes pourront être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 3- En cas de modelé de terrain particulier, il sera possible d'implanter directement un grillage ou un autre type de clôture directement sur le muret de soutènement.
- 4- Toute nouvelle clôture en panneaux de bétons préfabriqués est interdite. Cependant, après sinistre, elles pourront être remises en état aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes.

### **1.6.2. 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- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées et des plantations d'arbres à tige seront prévues permettant une bonne intégration paysagère notamment par rapport aux vues émanant de la RD 980 et RD 88.
- 3- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 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.

## **1.7. STATIONNEMENT**

### **1.7.1. Sont exigées au minimum**

- 1- Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation. De plus, il sera prévu au moins deux places de stationnement pour le logement autorisé dans la zone.

- 2- Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 m<sup>2</sup>, une surface de stationnement égale à 45% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.
- 3- Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie ou d'artisanat, une surface de stationnement égale à 45% de la surface plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité.
- 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.
- 5- Pour les opérations d'au moins 10 logements et pour les opérations d'au moins 100 m<sup>2</sup> de bureaux il sera exigé un local vélo correspondant à une place vélo par logement ou par tranche de 20m<sup>2</sup> de bureau

#### **1.7.2. 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'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 finale.

## **8. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

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

#### **1.8.1. Accès**

- 1- Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 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.

#### **1.8.2. Voirie :**

- 1- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des bâtiments qui y sont édifiés.
- 3- Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

## **1.9. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.9.1. 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.

### **1.9.2. Eaux usées domestiques (assainissement):**

- 1- Les eaux usées industrielles: les installations ne devront rejeter au réseau public d'assainissement, que l'effluent pré épuré, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, dès que celui-ci sera réalisé.
- 2- Les eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.
- 3- 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).

### **1.9.3. 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.

### **1.9.4. Eaux pluviales**

Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU

### **1.9.5. 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

## **DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À 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.

Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O T N F S P) sont autorisés sans prescription particulière.

## CARACTERE DE LA ZONE 1AU- ZONE A URBANISER

La zone 1AU est une zone à urbaniser non encore totalement desservie, périphérique au village et à vocation résidentielle.

Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble (par exemple: lotissements ou opérations de constructions groupées). Elle est conditionnée aux schémas de composition présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

### 1.10. 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 1.2 (1AU):

| 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 300 m <sup>2</sup><br>Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat |
|                                         | restauration                                 | X        |          |                                                                                                                                                                                                                 |

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                        | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | 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 assimilées | X        |          |                                                                                                                                                                                   |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        | 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 300m <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        |          |                                                                                                                                                                                   |
|                                                       |                                                                                     |          |          |                                                                                                                                                                                   |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                           |          | X        |                                                                                                                                                                                   |
|                                                       | entrepôt                                                                            |          | X        |                                                                                                                                                                                   |
|                                                       | bureau                                                                              | X        |          | Les bureaux pourront être implantés sur une surface maximale de 50m <sup>2</sup> .                                                                                                |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                   |          | X        |                                                                                                                                                                                   |

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

- 1- Les créations d'installations classées.
- 2- Les constructions à usage d'activités, sauf celle mentionnées dans l'article 1.3 (1AU).
- 3- Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées.
- 4- Les habitations légères de loisirs.
- 5- Les travaux d'installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article 1.3 (1AU).
- 6- Les carrières.
- 7- Les constructions de toute nature sauf celles mentionnées dans l'article 1.3 (1AU).
- 8- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 9- Les aérogénérateurs.

### **1.12. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Sont notamment admis:**

- 1- Sont admis les constructions à usage d'habitation
- 2- La reconstruction et/ou l'extension des constructions existantes ainsi que les constructions qui leur sont liées.
- 3- Hormis les constructions citées à l'alinéa 1.3.1 ci-dessus, les constructions de quelques destinations que ce soit, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 1.3 II (1AU).
- 4- Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux
- 5- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol ou d'utilisation autorisée et/ ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 6- Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.

## **II. Sont toutefois admises les constructions à usage d'activités à condition:**

- 1- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- 2- Que la surface de plancher dédiée à la profession n'excède pas 20 % de la Surface de Plancher totale de la construction,
- 3- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

### **1.13. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1- Les nouveaux projets d'aménagement d'ensemble devront proposer une offre comportant 5 % de logements aidés sur le territoire suivant les objectifs du SCoT de la Région Rémoise.

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

---

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

#### **1.14.1. Hauteur**

- 1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas comporter sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables :
  - Soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
  - Soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 2- La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade.
- 3- Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

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

- 1- Les constructions devront être implantées à 5m au moins de la limite d'emprise du domaine public. Cette distance n'est pas applicable par rapport aux aires de stationnement perpendiculaires à la voie de desserte et totalement encastrées dans les parcelles.
- 2- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas cette règle sous réserve de ne pas réduire le recul entre les constructions existantes et l'alignement de la voie.

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

- 1- Les constructions doivent être réalisées :
  - Soit d'une limite latérale à l'autre,
  - Soit sur une des limites latérales, dont la distance à l'autre étant d'au moins 3m.

- 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- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes. Les extensions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 4- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
  - 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,
  - 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.

#### 1.14.4. Emprise au sol

- 1- La surface bâtie au sol ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.
- 2- Dans le cas de construction existante dépassant l'emprise au sol ci-dessus, elle pourra être reconstruite avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.

#### 1.14.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation, service, commerce devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8 m.
- 2- Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 3- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance qui sépare les constructions existantes.

### 1.15. 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

### **1.15.1. 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 entretenu pour garder apparente la teinte du bois.
- 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 esthétique (marquage d'un soubassement, liseré de briques...)
- 6- Les paraboles ne seront pas apposées sur les façades donnant sur les voies et espaces ouverts au public.

### **1.15.2. Toitures**

- 1- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 25° et 45°. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seule ou en ajout par rapport à la construction principale. Ainsi que pour les fenêtres de toit, conduit, panneau solaire...).
- 2- Les couvertures doivent présenter une couleur de tuile vieillie, avec des nuances de rouge foncé à brun, ou ardoise en harmonie avec l'environnement, en évitant toutes teintes de couleurs trop claires ou trop vives.
- 3- Les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions. Elles pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.
- 4- Les toitures-terrasses sont également admises sur les constructions à destination d'habitation, à condition que l'insertion de celles-ci dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- 5- Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

### **1.15.3. 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.

#### **1.15.4. Aspect général**

- 1- Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme).  
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 3- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public, à l'exception des panneaux photovoltaïques.

#### **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, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui 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.

### **1.16. 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

#### **1.16.1. Clôtures**

- 1- Les clôtures seront conçues, en fonction de l'environnement :
  - Soit par un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 1.80 mètre maximum.
  - Soit par un muret d'une hauteur maximale de 1 à 1.20 mètre avec possibilité ou non d'être surmonté d'une grille. La hauteur maximum sera de 1.80 mètre.

Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur totale de 2.10 mètres maximum.

- 2- Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.
- 3- En cas de modelé de terrain particulier, il sera possible d'implanter directement un grillage ou un autre type de clôture directement sur le muret de soutènement.

- 4- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, composée d'essence locale.
- 5- Les clôtures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 6- Toute clôture en panneaux de bétons préfabriqués est interdite.

#### **1.16.2. Règles générales de plantation :**

##### **Obligation de planter :**

- 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 ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3- Les aires de stationnement devront être plantées.
- 4- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 5- Un dixième de la superficie de l'opération devra être traité en espaces verts communs.
- 6- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

#### **1.17. 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.

##### **1.17.1. Sont exigées au minimum :**

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2- Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement.
- 3- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- 4- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.
- 5- Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- 6- Pour les opérations d'au moins 10 logements et pour les opérations d'au moins 100 m<sup>2</sup> de bureaux il sera exigé un local vélo correspondant à une place vélo par logement ou par tranche de 20m<sup>2</sup> de bureau

### **1.17.2. 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.

## **11. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **1.18. 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.

#### **1.18.1. 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.

#### **1.18.2. Voirie :**

- 1- La réalisation et le financement des voies nouvelles seront à la charge du constructeur ou du lotisseur.
- 2- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Les voies nouvelles auront une emprise minimale de 10m.
- 3- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
- 4- Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.
- 5- Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un aménagement cohérent du secteur.

### **1.19. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1.19.1. 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.

#### **1.19.2. 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.

#### **1.19.3. 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.

#### **1.19.4. Eaux pluviales**

Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU

#### **1.19.5. Autres réseaux**

- 1- Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
- 2- Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement des communications numériques

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



En application du 3ème alinéa de l'article R.151-22 / R 151-23 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O T N F S P) sont autorisés sans prescription particulière.

## CARACTERE DE LA ZONE A- AGRICOLE ET AV VIGNE

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'exploitation agricole, viticole et l'élevage.

Elle correspond aux territoires classés « Appellation Champagne », ainsi qu'à ceux où sont notamment cultivées céréales et betteraves.

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

#### 1.20. 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 1.2 :

| Destination des constructions (R151-27)    | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit                   | conditions                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|----------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | exploitation agricole                        | <b>X</b> | <b>Dans le secteur Av.</b> | Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles par application de l'article L311-1 du code rural. Dans le secteur Av seules les loges de vigne sont acceptées. |
|                                            | exploitation forestière                      |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Habitation</b>                          | logement                                     | <b>X</b> | <b>Dans le secteur Av.</b> | À condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.                                                                                                                                                   |
|                                            | hébergement                                  |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | artisanat et commerce de détail              |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | restauration                                 |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | commerce de gros                             |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                                                            |

| Destination des constructions (R151-27)                      | Sous-destination des constructions (R151-28)                                        | Autorisé | Interdit                   | conditions                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       | <b>X</b> | <b>Dans le secteur Av.</b> | 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                                                 |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                |
|                                                              | cinéma                                                                              |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                |
|                                                              | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                |
|                                                              | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                         |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                |
|                                                              | 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>                   |                                                                                                                                                                |
|                                                              | entrepôt                                                                            |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                |
|                                                              | bureau                                                                              |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                |
|                                                              | centre de congrès et d'exposition                                                   |          | <b>X</b>                   |                                                                                                                                                                |

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

- 1- Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 2- Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 3- Les terrains de camping caravanage ainsi que les caravanes isolées.
- 4- Les habitations légères de loisirs.
- 5- Les carrières
- 6- Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article 1.22. (A).
- 7- Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article 1.22. (A).
- 8- Les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'agriculture et /ou la viticulture.
- 9- 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.
- 10- Les changements d'affectation et/ou de destination, sauf ceux répondant à la vocation de la zone.
- 11- Toute nouvelle construction et plantation dans une bande de 5m de part et d'autre de l'oléoduc.

### **1.22. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :

- 1- Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 2- Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements y compris les installations classées s'ils sont liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- 3- Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou le traitement des eaux.
- 4- Les constructions de toute nature si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et/ou viticole compris les surfaces de plancher habitable nécessaires à cette exploitation, sous réserve que ces dernières se réalisent simultanément ou après un bâtiment d'activités autorisées dans la zone.
- 5- Les constructions à usage d'activités et les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et/ou viticole, et à condition :
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages

- graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 6- Les travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- 7- 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 où la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
  - Les annexes d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, 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. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- 8- 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.

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

---

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

#### **1.23.1. 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 constructions ne peut excéder 10 mètres pour celles à usage d'habitation, et 10m pour les autres constructions.  
Les hauteurs sont mesurées du terrain naturel à l'égout du toit, sous réserve du respect des limitations de la hauteur liée à la servitude des lignes à haute tension.
- 3- Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions agricoles ou à caractères fonctionnels, 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.

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

- 1- Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m de l'axe des voies, sauf pour les voies de l'Association Foncière, où les constructions ne pourront être implantées à moins de 5m de leur limite d'emprise.
- 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.
- 3- Les constructions ne pourront être implantées à moins de 35m de l'axe de la RD 980 pour les habitations et 25m pour les autres bâtiments.
- 4- Les constructions ou installations sont interdites dans un périmètre de 100 mètres autour des zones UC, UD, 1AU, à l'exception des extensions ou mise aux normes de bâtiment existant.

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

- 1- Les constructions devront être implantées à au moins 3m des limites séparatives, sauf pour les voies de l'Association Foncière où les constructions ne pourront être implantées à moins de 5m de leur emprise.
- 2- Toutefois, les constructions destinées au logement du matériel agricole, des récoltes et des animaux, pourront être implantées, sauf pour les voies de l'Association Foncière, en limites séparatives à condition que la hauteur totale n'excède pas 10 m.
- 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.
  - 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.

### **1.23.4. Emprise au sol**

### **1.23.5. N'est pas réglementé. Constructions sur une même propriété**

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

## **1.24. 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.

#### **1.24.1. Façades**

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dans les tons clairs. L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 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 de type naturel ou sombre.
- 3- Les façades secondaires et les bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec la façade principale.
- 4- 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.
- 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.
- 6- 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.

#### **1.24.2. Toitures**

- 1- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit :
  - D'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 25° 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 présenter une couleur de tuile vieillie, avec des nuances de rouge foncé à brun, ou ardoise en harmonie avec l'environnement, en évitant toutes teintes de couleurs trop claires ou trop vives.

#### **1.24.3. Ouvertures :**

- 1- 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.

#### **1.7.1. Aspect général :**

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

### **1.25. 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 équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

#### **1.25.1. Clôtures**

- 1- Les clôtures devront être constituées d'un grillage et ne pourront excéder 3.50 mètres de haut.

#### **1.7.1. Règles générales de plantation**

- 1- Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à déclaration.
- 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 afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage. Les résineux sont donc déconseillés.
- 4- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

#### **1.26. STATIONNEMENT**

- 1- 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.

### **14. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

#### **1.27. 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.

- 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. De ce fait, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

## **1.28. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.28.1. 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.

### **1.28.2. Eaux usées domestiques (assainissement):**

- 1- À défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux-vannes devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

### **1.28.3. 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.

### **1.28.4. Eaux pluviales**

Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU

### **1.28.5. Autres réseaux**

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

**DISPOSITIFS APPLICABLES A LA ZONE  
NATURELLE (N) ET  
A SES SECTEURS NC, NJ, ET NS**



En application à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O T N F S P) sont autorisés sans prescription particulière.

### **CARACTERE DE LA ZONE N- ZONE NATURELLE :**

Cette zone comprend de vastes espaces boisés qui doivent être strictement protégés. Elle comprend également des sites passagèrement sensibles.

#### **Dans le secteur Nj – Naturelle jardin**

Seuls sont autorisés :

- Les extensions et annexes des constructions existantes se situant en zone urbaine (U) en limite du secteur Nj et appartenant à une même unité foncière (dont abris de jardins et piscines)

#### **Dans le secteur Ns – Naturelle sportif et Nc – Naturelle carrière**

Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

## **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 1.2 :

| Destination des constructions (R151-27)    | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|----------|----------|------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | exploitation agricole                        | <b>X</b> |          |            |
|                                            | exploitation forestière                      | <b>X</b> |          |            |
| <b>Habitation</b>                          | logement                                     |          | <b>X</b> |            |
|                                            | hébergement                                  |          | <b>X</b> |            |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | artisanat et commerce de détail              |          | <b>X</b> |            |

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                        | Autorisé | Interdit | conditions                    |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------------------------|
|                                                       | 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 assimilées |          | X        |                               |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        | 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 Ns |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                               |          | X        |                               |
|                                                       |                                                                                     |          |          |                               |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                           |          | X        |                               |
|                                                       | entrepôt                                                                            |          | X        |                               |
|                                                       | bureau                                                                              |          | X        |                               |

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|----------|----------|------------|
|                                         | centre de congrès et d'exposition            |          | X        |            |

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

- 1- Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 2- Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 3- Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées.
- 4- Les habitations légères de loisirs
- 5- Les carrières (sauf dans le secteur Nc).
- 6- Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article 1.3(N).
- 7- Les travaux d'installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article 1.3 (N).
- 8- Les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'agriculture et/ou la viticulture.
- 9- 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.
- 10- Toute nouvelle construction et/ou installation dans un rayon de 100m autour du cimetière allemand.
- 11- 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.
  - Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

## 1.3. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.

- 2- Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
- 3- Les constructions, ouvrages et les travaux installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou le traitement des eaux.
- 4- La reconstruction à l'identique et après sinistre de construction existante dans le rayon de 100m autour du cimetière allemand.

#### **Dans le secteur Nj – Naturelle jardin**

Seuls sont autorisés :

- Les extensions et annexes des constructions existantes se situant en zone urbaine (U) en limite du secteur Nj et appartenant à une même unité foncière (dont abris de jardins et piscines)

#### **Dans le secteur Ns – Naturelle sportif et Nc – Naturelle carrière**

Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

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

---

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

#### **1.4.1. Hauteur**

Dans la zone NC-Naturelle carrière: Seul les bâtiments de constructions modulaires de type «algeco» sont autorisés. La hauteur maximale de ce type de bâtiment est de 3.5m.

Dans la zone NJ- Naturelle jardin : La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dans la zone NS - Naturelle sportif: La hauteur des vestiaires de sports est limitée à 5 mètres.

#### **1.4.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques dans les secteurs Nc et Nj**

- 1- Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m de l'axe des voies, sauf pour les voies de l'Association Foncière, où les constructions ne pourront être implantées à moins de 5m de leur limite d'emprise.
- 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.
- 3- Les constructions ne pourront être implantées à moins de 35m de l'axe de la RD 980 pour les habitations et 25m pour les autres bâtiments.
- 4- Les constructions ou installations sont interdites dans un périmètre de 100 mètres autour des zones UC, UD, 1AU, à l'exception des extensions ou mise aux normes de bâtiment existant.

### **1.4.3. Recul par rapport aux limites séparatives dans les secteurs Nc et Nj**

- 1- Les constructions devront être implantées à au moins 3m des limites séparatives,
- 2- Toutefois, les constructions destinées au logement du matériel agricole, des récoltes et des animaux, pourront être implantées, sauf pour les voies de l'Association Foncière, en limites séparatives à condition que la hauteur totale n'excède pas 10 m.
- 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.

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

- 1- En zone N, il ne peut être édifié aucune construction.
- 2- En zone Nj, sont autorisées, une construction par unité foncière.
- 3- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - Aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
  - 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 ;
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **1.4.5. Emprise au sol**

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>, avec l'obligation de se raccorder aux réseaux existants provenant de la RD 980 .

Dans les secteurs Ns et Nc l'emprise au sol est de 50 m<sup>2</sup>

## **1.5. 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.

#### **1.5.1. Façades**

Sans objet.

#### **1.5.2. Ouvertures :**

Sans objet.

#### **1.5.3. Aspect général :**

- 1- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 2- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

## **1.6. 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

#### **1.6.1. 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 d'une haie vive.
3. Les emplacements réservés 5 et 6 doivent rester vierge de clôture, d'aménagement et de stationnement afin de permettre l'élargissement des voies.
4. En cas de modelé de terrain particulier, il sera possible d'implanter directement un grillage ou un autre type de clôture directement sur le muret de soutènement.
5. 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 supérieur.

#### **1.6.2. Règles générales de plantation**

1. Les Espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article L 421-4.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **1.7. STATIONNEMENT**

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

## **16. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **1.8. 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.

### **1.8.1. Accès**

1. En secteur NS, 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 NC, 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.

### **1.8.2. Voirie :**

1. En secteur NC et NS, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des sites.
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.

## **1.9. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.9.1. 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. Selon leur cahier des charges, sans traverser les espaces publics, les extensions des réseaux secs et humides (eau pluviale, électricité, assainissement, voirie) seront entièrement à la charge du pétitionnaire en respectant les normes en vigueur et la mise hors gel (éclairage public et accès piéton).

### **1.9.2. Eaux usées domestiques (assainissement):**

1. 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.

### **1.9.3. Eaux pluviales**

Toute construction, toute installation et tout aménagement doivent respecter les dispositions du Plan Pluie annexé au présent PLU

### **1.9.4. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. L'emprise dépend de la profondeur du trou avec l'accord de l'autorité compétente.
2. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées individuels 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 secs et humides d'alimentation et d'évacuation devront avoir la validation des autorités compétente.

# ANNEXES

**Abri de jardin** : une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

**Accès** : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

**Acrotère** : muret situé en bordure de toit-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

**Alignement** : Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté, ou à la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

**Constructions contiguës** : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

**Construction principale** : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Égout du toit** : Limite basse de toits d'où ruissèle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

**Équipements collectifs** : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignement, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

**Emprise au sol** : Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble des constructions sur le sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

**Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**Limite séparative** : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

**Marge de recul ou de retrait sur l'alignement** : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

**Modénature** : disposition et profils des (fausses-) moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

**Pignon** : Face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes.

**Surface plancher** : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Art. R. 111-22 du Code de l'Urbanisme)

**Terrain naturel** : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

**Unité foncière** : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.