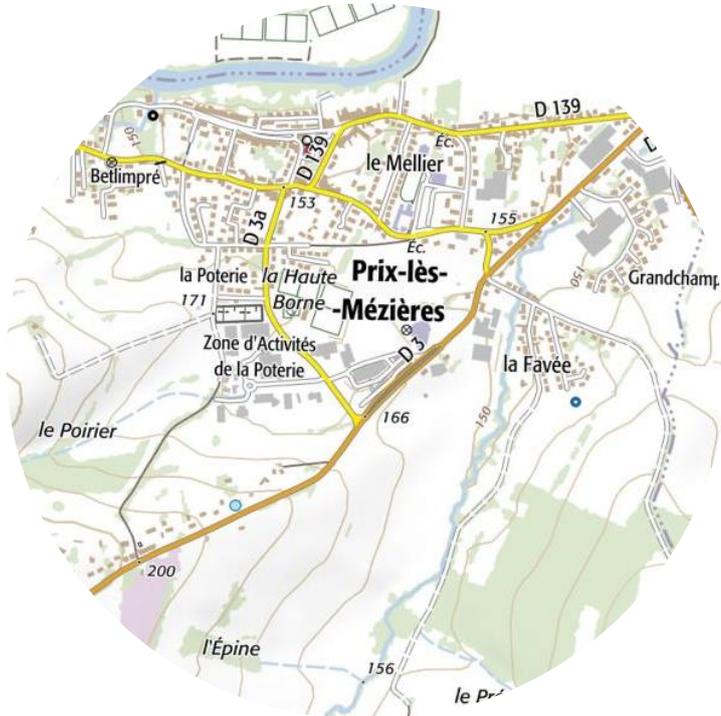


Commune de

# PRIX-LES-MEZIERES

## Plan Local d'Urbanisme



## Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 27 janvier 2020 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Prix-lès-Mézières,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 22/11/2018**  
**APPROUVÉ LE : 27/01/2020**

Dossier 15050814  
27/01/2020

réalisé par



Auddicé urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39

Commune de

# PRIX-LES-MEZIERES

Plan Local d'Urbanisme



## Règlement écrit

Version	Date	Description
V1	27/01/2020	PLU de Prix-lès-Mézières – approbation

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DU VILLAGE (UA) ET SON SECTEUR INONDABLE (UAI).....</b>	<b>6</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	7
1.1. Destinations et sous destinations .....	7
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ..	8
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	9
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	9
2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	9
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ....	13
2.4. Stationnement .....	13
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	14
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	14
3.2. Desserte par les réseaux .....	15
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UB), SON SECTEUR INONDABLE (UBI) ET SON SECTEUR SOUMIS A RUISSELLEMENT PAR FORTE PLUIE (UBR) .....</b>	<b>17</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	19
1.1. Destinations et sous destinations .....	19
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	20
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	21
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	21
2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	21
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	23
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ....	25
2.4. Stationnement .....	26
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	27
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	27
3.2. Desserte par les réseaux .....	27
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES (UX) ET SON SECTEUR AU VOISINAGE D' HABITAT UXA.....</b>	<b>29</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	30
1.1. Destinations et sous destinations .....	30
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	31
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	32
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	32
2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	32
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	34
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ....	35
2.4. Stationnement .....	36
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	37
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	37
3.2. Desserte par les réseaux .....	37
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS (UE).....</b>	<b>39</b>

1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	40
1.1.	Destinations et sous destinations .....	40
1.2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	41
1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	42
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	42
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	42
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	42
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	44
2.4.	Stationnement .....	45
3.	EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	45
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	45
3.2.	Desserte par les réseaux.....	46
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À COURT TERME OU MOYEN TERME (1AU).....</b>		<b>47</b>
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	49
1.1.	Destinations et sous destinations .....	49
1.2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	50
1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	51
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	51
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	51
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	52
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	54
2.4.	Stationnement .....	54
3.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	55
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	55
3.2.	Desserte par les réseaux.....	56
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A).....</b>		<b>57</b>
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	59
1.1.	Destinations et sous destinations .....	59
1.2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	61
1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	61
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	61
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	61
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	63
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	65
2.4.	Stationnement .....	65
3.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	65
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	65
3.2.	Desserte par les réseaux.....	65
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) .....</b>		<b>67</b>
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	69
1.1.	Destinations et sous destinations .....	69
1.2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	70
1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	71
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	71
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	71

2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	72
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ....	73
2.4.	Stationnement .....	73
3.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	73
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	73
3.2.	Desserte par les réseaux.....	73

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE  
URBAINE DU VILLAGE (UA) ET SON SECTEUR  
INONDABLE (UAI)**

## 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		X	Sont uniquement autorisés les bâtiments d'élevage non professionnel de moins de 20 m <sup>2</sup> .
	exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	logement	X		Sont interdits les immeubles collectifs de plus de 5 logements.
	hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m <sup>2</sup> et l'artisanat dont la surface d'exploitation est inférieure à 200 m <sup>2</sup> .
	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 assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		
	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 existante.
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les bureaux et les services dont la surface d'exploitation est inférieure à 200 m <sup>2</sup> .
	centre de congrès et d'exposition		X	

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

- 1- En secteur UAi, toute construction et installation nouvelle est interdite, hormis celles à vocation d'équipements recevant du public ou liées la prévention du risque d'inondation. Les annexes de construction principale existante sont autorisées, hormis les piscines. Les caves et sous-sols enterrés sont interdits. La reconstruction après sinistre est autorisée.
- 2- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé sont interdits.
- 3- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.
- 4- Les aménagements de terrains de camping et de caravanage sont interdits.

- 5- 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.
- 6- Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- 7- Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou enregistrement sont interdites.
- 8- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 9- 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.

### 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, soit un rez-de-chaussée surmonté d'un étage.

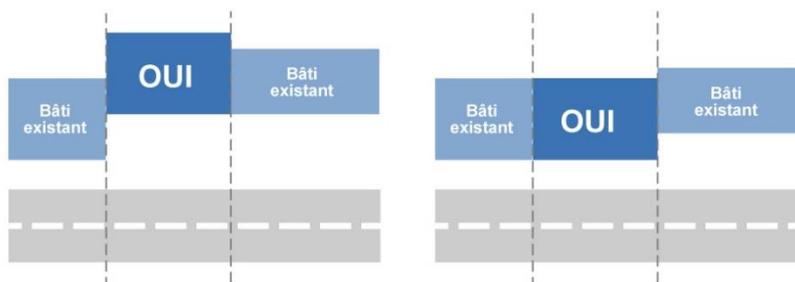
Lorsqu'une construction est édifiée en ordre continu, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et au faîtage est égale à celles d'une des deux constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas :

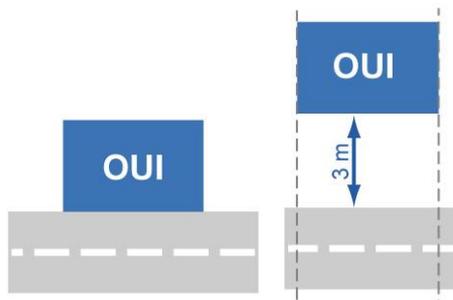
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

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

1. Les constructions, nouvelles ou rénovées, doivent s'implanter à l'alignement des constructions voisines préexistantes.



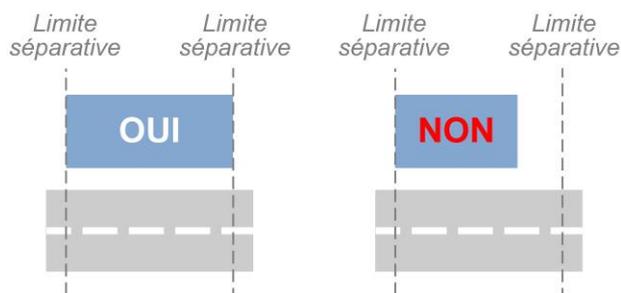
2. Lorsque l'alignement des constructions voisines ne peut être clairement défini, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.



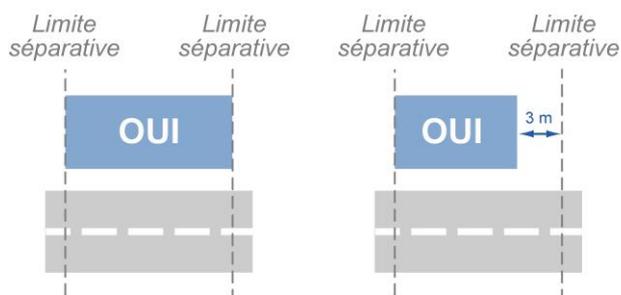
3. Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

### 2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

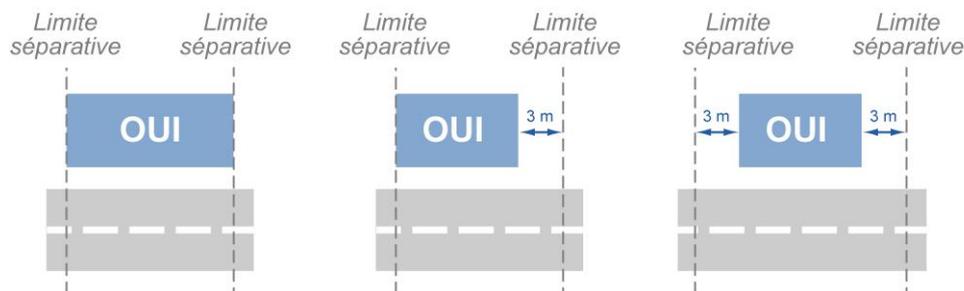
- 1- Lorsque les parcelles ont une façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions sont édifiées sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies.



- 2- Pour les parcelles ayant une façade sur rue comprise entre 10 et 15 mètres les constructions sont édifiées sur les limites séparatives ou en observant un recul de 3 mètres par rapport à l'une de ces limites.



- 3- Pour les parcelles ayant une façade sur rue de plus de 15 mètres les constructions peuvent être édifiées sur au moins une limite séparative ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à ces mêmes limites.



- 4- Les annexes peuvent être édifiées en limite séparative, ou en observant un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes limites.

- 5- 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,
- La reconstruction 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.

#### 2.1.4. Emprise au sol

Sans objet.

#### 2.1.5. Constructions sur une même propriété

Sans objet.

## 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 du centre ancien.

#### 2.2.1. Façades

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

Les enduits doivent être d'aspect pierre ocrée. Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries sont de ton traditionnel blanc, brun, bois naturel ou gris coloré.

Sont interdits les bardages de tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuse, agglomérés et parpaings, les enduits de ton blanc et les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat.

L'aménagement des boutiques doit respecter la façade d'origine.

Toutes les façades secondaires du bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

### **2.2.2. Toitures**

- 1- Les toitures des constructions sont composées de deux versants, de pente traditionnelle, s'accordant avec celle des bâtiments voisins. Les toitures à une pente sont autorisées pour les vérandas, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.
- 2- Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect :
  - de l'ardoise naturelle à pose horizontale ou artificielle de ton schiste
  - de la tuile de tons brun, rouge ou brun vieilli,
  - du verre ou de matériaux composites translucides pour les vérandas, verrières et piscines,...
  - du zinc,sauf :
  - dans le cas d'installation de panneaux solaires sur les pans de toiture arrière,
  - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
  - pour les toitures végétalisées.
- 3- Les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions.
- 4- 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 fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit. Leurs ouvertures 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.
- 4- Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.

### **2.2.4. Aspect général :**

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

### **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.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des toitures environnantes.
- 3- 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.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- 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.

### **2.3.1. Clôtures :**

1. Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement :
  - soit par une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur n'excédant pas 1,60 mètre. À ce titre, les résineux sont interdits.
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout n'excédant 1,60 mètre.
  - soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire voie d'une hauteur n'excédant pas 1,60 mètre.
2. Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 1,60 mètre de hauteur. Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont interdits.
3. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

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

Un aménagement paysager doit être prévu sur les espaces libres en marges de recul visible depuis la rue. Les espaces résiduels seront plantés en jardin d'agrément.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **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 :**

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement au minimum par logement (garage compris).

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

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. 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.
3. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

### **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

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

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

##### **3.1.1. Accès**

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.
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 :**

Les terrains doivent être desservis :

- Soit par des voies publiques ou privées ouvertes au public d'une emprise minimale de 9 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 6 mètres répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Soit par des voies privées d'usage seul réservé aux habitants des immeubles desservis, d'une emprise minimale de 6 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 3,50 mètres minimum, le nombre de logements desservis étant inférieur à 4.

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

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

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

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

Toute construction nouvelle susceptible de produire des eaux usées et desservie par un réseau de collecte des eaux usées, doit obligatoirement se raccorder au réseau.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle dispose d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel et doit se brancher sur le réseau public dès sa mise en service.

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

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

### **3.2.4. Eaux pluviales :**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les eaux pluviales seront obligatoirement collectées par le réseau public s'il existe au droit de la parcelle. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles et caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune.
3. En cas d'impossibilité de collecte des eaux pluviales par le réseau public, les aménagements réalisés sur un terrain garantiront le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

### **3.2.5. Autres réseaux :**

1. Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
2. Tous les réseaux électriques et numériques 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.



**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE  
URBAINE PERIPHERIQUE (UB), SON SECTEUR  
INONDABLE (UBI) ET SON SECTEUR SOUMIS  
A RUISSELLEMENT PAR FORTE PLUIE (UBR)**



## 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
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Sont uniquement autorisées les extensions des exploitations agricoles compatibles avec le voisinage d'habitations et les bâtiments d'élevage non professionnel de moins de 20 m <sup>2</sup> .
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Sont interdits les immeubles collectifs de plus de 5 logements.
	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> et l'artisanat dont la surface d'exploitation est inférieure à 200 m <sup>2</sup> .
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	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 dont la surface est inférieure à 200 m <sup>2</sup> liés à une activité artisanale existante.
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les bureaux et les services dont la surface d'exploitation est inférieure à 200 m <sup>2</sup> .
	centre de congrès et d'exposition	X		

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

- 1- En secteur UBi, toute construction et installation nouvelle est interdite, hormis celles à vocation d'équipements recevant du public ou liées la prévention du risque d'inondation. Les annexes de construction principale existante sont autorisées, hormis les piscines. La reconstruction après sinistre est autorisée.
- 2- En secteurs UBi et UBr, les caves et sous-sols enterrés sont interdits.

- 3- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.
- 4- Les aménagements de terrains de camping et de caravanage sont interdits.
- 5- 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.
- 6- Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- 7- Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont interdites.
- 8- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 9- 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.

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

Sans objet.

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

---

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

#### **2.1.1. Hauteur**

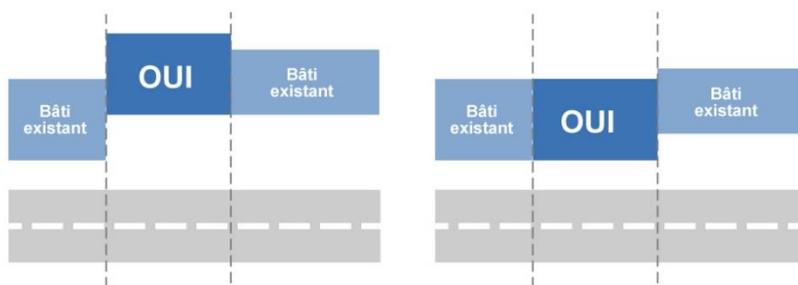
La hauteur des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, soit un rez-de-chaussée surmonté d'un étage.

Cet article ne s'applique pas :

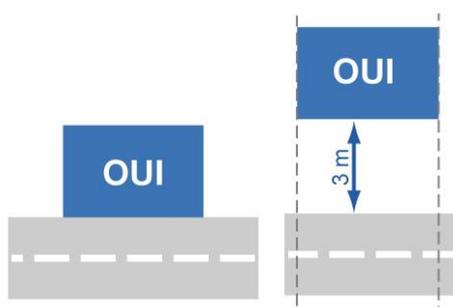
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

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

5. Les constructions, nouvelles ou rénovées, doivent s'implanter à l'alignement des constructions voisines préexistantes.



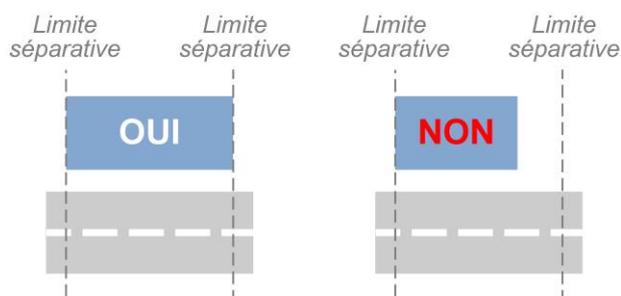
6. Lorsque l'alignement des constructions voisines ne peut être clairement défini, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.



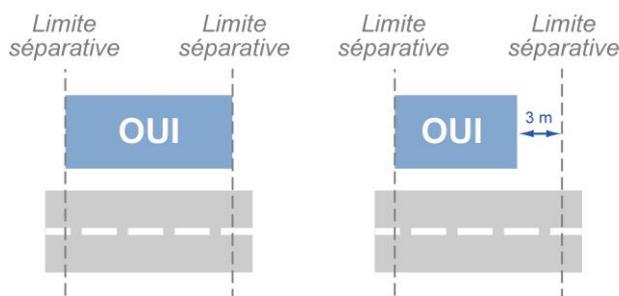
7. Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
8. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

### 3.2.6. Implantation par rapport aux limites séparatives

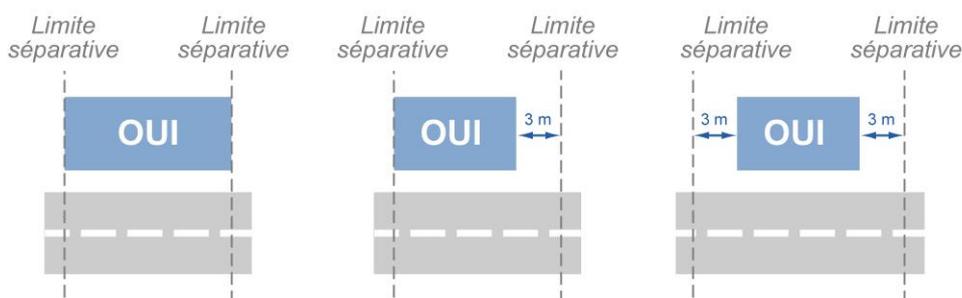
- 6- Lorsque les parcelles ont une façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions sont édifiées sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies.



- 7- Pour les parcelles ayant une façade sur rue comprise entre 10 et 15 mètres les constructions sont édifiées sur les limites séparatives ou en observant un recul de 3 mètres par rapport à l'une de ces limites.



- 8- Pour les parcelles ayant une façade sur rue de plus de 15 mètres les constructions peuvent être édifiées sur au moins une limite séparative ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à ces mêmes limites.



- 9- Les annexes peuvent être édifiées en limite séparative, ou en observant un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes limites.

- 10- 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,
  - La reconstruction 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.

### 2.1.3. Emprise au sol

Sans objet.

### 2.1.4. Constructions sur une même propriété

- sans objet

## 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**

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

Sont interdits, les bardages de tôle ondulée, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuse, agglomérés et parpaings.

Les enduits peuvent être de ton pierre ocrée. Les enduits de ton blanc cassé sont autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'architecture du bâtiment existant.

Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries sont en harmonie avec les enduits.

Les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

Toutes les façades secondaires du bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

#### **2.2.2. Toitures**

1- Les toitures des constructions sont composées de deux versants, de pente s'accordant avec celle des bâtiments voisins. Les toitures à une pente sont autorisées pour les vérandas, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.

2- Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect de l'ardoise naturelle à pose horizontale ou artificielle de ton schiste sauf :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureaux et de commerces :
  - de l'ardoise naturelle à pose horizontale ou artificielle de ton schiste de format maximum 32x22 cm
  - de la tuile de tons brun, rouge ou brun vieilli,
  - du verre ou de matériaux composites translucides pour les vérandas, verrières et piscines,...
  - du zinc,sauf :
  - dans le cas d'installation de panneaux solaires sur les pans de toiture arrière,
  - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
  - pour les toitures végétalisées.

- Pour les autres bâtiments, en plus des matériaux pré-cités :
  - du fibrociment teinte schiste,sauf dans le cas d'installation de toitures métalliques pré-peintes.

3- Les toitures-terrasses sont admises pour une construction d'architecture contemporaine.

4- 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 fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châsis de toit. Les fenêtres sur toit sont autorisées en pose encastrée. Leurs ouvertures 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.

4- Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.

### 2.2.4. Aspect général :

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

#### 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.

2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des toitures environnantes.

3- 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.

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

5- 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.

### 2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement :

- soit par une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur n'excédant pas 1,60 mètre. À ce titre, les résineux sont interdits.

- soit d'un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout n'excédant 1,60 mètre.
  - soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire voie d'une hauteur n'excédant pas 1,60 mètre.
2. Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 1,60 mètre de hauteur. Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont interdits.
  3. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

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

Un aménagement paysager doit être prévu sur les espaces libres résiduels en marges de recul visible depuis la rue. Les espaces résiduels seront plantés en jardin d'agrément.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement (garage non compris).
2. Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, un parking équivalent à 50% de la surface de vente.
3. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration, une place de stationnement par chambre et pour 20m<sup>2</sup> de salle.

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

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. 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.
3. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

## 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

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

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

#### 3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.
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. Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, d'une largeur de 3 mètres minimum. Cet accès doit être placé à une distance minimale de 12 mètres des intersections de voies.

#### 3.1.2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis :

- Soit par des voies publiques ou privées ouvertes au public d'une emprise minimale de 9 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 6 mètres répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Soit par des voies privées d'usage seul réservé aux habitants des immeubles desservis, d'une emprise minimale de 7 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 5 mètres, sauf en cas de voie à sens unique où la largeur de chaussée peut être de 3,50 mètres de largeur minimum et en cas de longueur de partie étroite ne dépassant pas 50 mètres, le nombre de logements desservis étant inférieur à 4.

### 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1. Eau potable :

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

#### 3.2.2. Eaux usées domestiques :

Toute construction nouvelle susceptible de produire des eaux usées et desservie par un réseau de collecte des eaux usées, doit obligatoirement se raccorder au réseau.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle dispose d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel et doit se brancher sur le réseau public dès sa mise en service.

#### 3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

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

### **3.2.4. Eaux pluviales :**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les eaux pluviales seront obligatoirement collectées par le réseau public s'il existe au droit de la parcelle. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles et caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune.
3. En cas d'impossibilité de collecte des eaux pluviales par le réseau public, les aménagements réalisés sur un terrain garantiront le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

### **3.2.5. Autres réseaux :**

1. Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
2. Tous les réseaux électriques et numériques 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.

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE  
URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉS  
ECONOMIQUES (UX) ET SON SECTEUR AU  
VOISINAGE D' HABITAT UXA**

## 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
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Sont uniquement autorisées les extensions d'exploitations agricoles existantes.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonction, 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 implantées dans la zone.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Les installations classées sont uniquement autorisées si leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone.
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

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

- 1- Dans le secteur UXa, sont interdites les constructions à usage de commerce, activités de service et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeurs, trépidations, circulations de poids lourds) ou des dangers (explosion, émanation toxique, irradiation) incompatibles au voisinage des zones à vocation d'habitat.

- 2- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 3- Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.
- 4- 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.
- 5- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.

### 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

---

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Hauteur

- 1- Aucune hauteur n'est imposée aux constructions autres qu'à usage autorisé d'habitation, sauf en secteur UXa où la hauteur des annexes est limitée à celle des constructions principales existantes.
- 2- Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.
- 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.

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

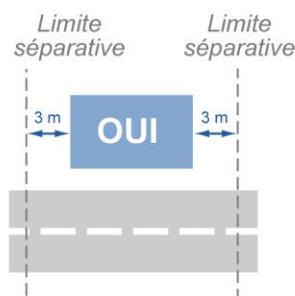
1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



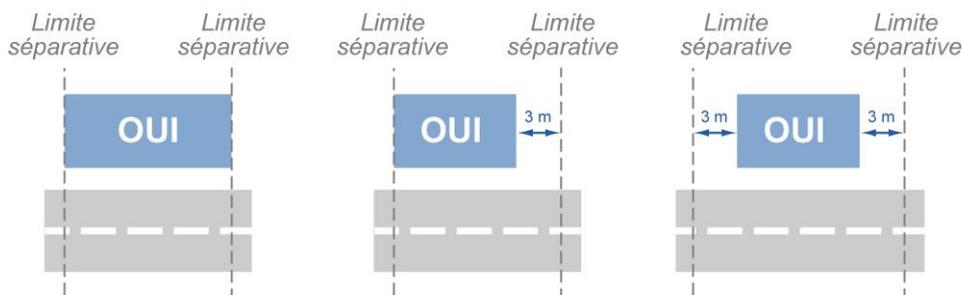
2. Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.

### 2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- Sur toute la longueur de la limite séparative, les constructions principales n'ayant pas pris des dispositions évitant la propagation des incendies (mur coupe-feu) et annexes de hauteur supérieure ou égale à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère doivent être édifiées en observant un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes limites.



- 2- Les annexes de hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ou les constructions principales ayant pris des dispositions évitant la propagation des incendies (mur coupe-feu) peuvent être implantées en limite séparative ou selon un recul de 3 mètres.



- 3- 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,
  - La reconstruction 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.

### 2.1.4. Emprise au sol

Sans objet.

### 2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation ou de bureau, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- 2- 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

#### 2.2.1. Façades

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

Sont interdits, les bardages de tôle ondulée petites ondes en acier, les plaques de ciment ajouré dites décoratives, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuse, agglomérés et parpaings.

Les enduits peuvent être d'aspect pierre ocrée. Les enduits de ton blanc cassé sont autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'architecture du bâtiment existant.

Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries sont de ton traditionnel blanc, brun, bois naturel ou gris coloré.

Les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

Toutes les façades secondaires du bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

#### 2.2.2. Toitures

1- Les toitures des constructions sont composées de deux versants, de pente s'accordant avec celle des bâtiments voisins. Les toitures à une pente sont autorisées pour les vérandas, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.

2- Les eaux de toiture seront collectées par des gouttières ou des chenaux.

3- Les matériaux de couverture devront présenter :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureaux et de commerces :
  - de l'ardoise naturelle à pose horizontale ou artificielle de ton schiste,
  - de la tuile de tons brun, rouge ou brun vieilli,
  - du verre ou de matériaux composites translucides pour les vérandas, verrières et piscines,...
  - du zinc,

sauf :

- dans le cas d'installation de panneaux solaires sur les pans de toiture arrière,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées.

- Pour les autres bâtiments, en plus des matériaux pré-cités :

- du fibrociment teinte schiste,

sauf dans le cas d'installation de toitures métalliques pré-peintes.

4- Les toitures-terrasses sont admises pour une construction d'architecture contemporaine.

5- 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 fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit. Les fenêtres sur toit sont autorisées en pose encastrée. Leurs ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.

2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

3- Les volets roulants sont autorisés.

4- Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.

### 2.2.4. Aspect général :

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

#### **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.

2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des toitures environnantes.

3- 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.

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

5- 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

### 2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement :
  - soit par une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. À ce titre, les résineux sont interdits.
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout n'excédant 1,60 mètre.
  - soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire voie d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
2. Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont interdits.
3. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

### 2.3.2. Règles générales de plantation :

1. 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, hormis en cas d'empêchement technique, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
2. Les espaces libres et plantations feront l'objet d'un plan-masse à fournir lors de la demande de permis de construire.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
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. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt ou d'artisanat, il sera exigé pour les véhicules particuliers, une place pour deux employés et une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> surface de plancher à vocation de bureau.
3. Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100m<sup>2</sup>, il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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 constructions à usage de logement de fonction, il sera exigé deux places de stationnement par logement.

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

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

### **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

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

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

##### **3.1.1. Accès**

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile, la livraison... 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 :
  - Soit par des voies publiques ou privées ouvertes au public d'une emprise minimale de 10 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 7 mètres répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
  - Soit par des voies privées d'usage seul réservé aux habitants des immeubles desservis, d'une emprise minimale de 6 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 4 mètres.
- 2- Une aire de retournement des véhicules sera aménagée de sorte que les véhicules pénétrant à l'intérieur de la parcelle puisse le faire en marche avant et ressortir de même.

#### **3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

### **3.2.1. Eaux usées domestiques :**

Toute construction nouvelle susceptible de produire des eaux usées et desservie par un réseau de collecte des eaux usées, doit obligatoirement se raccorder au réseau.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle dispose d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel et doit se brancher sur le réseau public dès sa mise en service.

### **3.2.2. Eaux résiduelles des activités :**

L'évacuation des eaux résiduelles 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.

### **3.2.3. Eaux pluviales**

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

### **3.2.4. Autres réseaux**

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

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

## 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
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	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 affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.

### 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

---

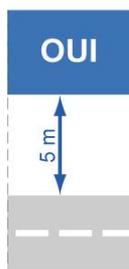
### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Hauteur

- 1- Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum est celle de l'existant.
- 2- Il est possible de déroger à la règle en cas d'impératif technique. Dans ce cas, la bonne intégration de la construction dans l'environnement devra être étudiée.

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

- 1- Les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



- 2- Ne sont pas soumis à ces règles :
  - les ouvrages techniques d'infrastructures
  - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension peut être construite avec un recul similaire au bâtiment principal.

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

Sans objet.

#### 2.1.4. Emprise au sol

Sans objet.

#### 2.1.5. Constructions sur une même propriété

Sans objet.

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

#### Principe général

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

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

### **2.2.1. Façades**

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

Sont interdites les imitations de matériaux naturels, les bardages de tôle ondulée petites ondes en acier, les plaques de ciment ajouré dites décoratives, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuse, agglomérés et parpaings.

Les enduits peuvent être d'aspect pierre ocrée. Les enduits de ton blanc cassé sont autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'architecture du bâtiment existant.

Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries sont de ton traditionnel blanc, brun, bois naturel ou gris coloré.

Les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

Toutes les façades secondaires du bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

### **2.2.2. Toitures**

**1-** Les toitures des constructions sont composées d'un ou deux versants, de pente s'accordant avec celle des bâtiments voisins.

**2-** Les eaux de toiture seront collectées par des gouttières ou des chenaux.

**3-** Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect:

- de l'ardoise naturelle à pose horizontale ou artificielle de ton schiste,
- de la tuile de tons brun, rouge ou brun vieilli,
- du verre ou de matériaux composites translucides pour les vérandas, verrières et piscines,...
- du zinc,
- du fibrociment teinte schiste,

sauf :

- dans le cas d'installation de panneaux solaires sur les pans de toiture arrière,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées,
- dans le cas d'installation de toitures métalliques pré-peintes.

**4-** Les toitures-terrasses sont admises pour une construction d'architecture contemporaine.

**5-** 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 fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit. Les fenêtres sur toit sont autorisées en pose encastrée. Leurs ouvertures 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.
- 4- Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.

### 2.2.4. Aspect général :

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

#### **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.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des toitures environnantes.
- 3- 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.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

### 2.2.5. Performances énergétiques et environnementales :

Sans objet.

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

### 2.3.1. Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, qui seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

### 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, hormis en cas d'empêchement technique.

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. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## 2.4. STATIONNEMENT

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

### 2.4.1. Sont exigées au minimum :

Sans objet.

### 2.4.2. Modalités d'application :

1. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
2. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

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

#### 3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.
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 :
  - Soit par des voies publiques ou privées ouvertes au public d'une emprise minimale de 10 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 7 mètres répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
  - Soit par des voies privées d'usage seul réservé aux habitants des immeubles desservis, d'une emprise minimale de 6 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 4 mètres.

- 2- Une aire de retournement des véhicules sera aménagée de sorte que les véhicules pénétrant à l'intérieur de la parcelle puisse le faire en marche avant et ressortir de même.

### **3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

Toute construction nouvelle susceptible de produire des eaux usées et desservie par un réseau de collecte des eaux usées, doit obligatoirement se raccorder au réseau.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle dispose d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel et doit se brancher sur le réseau public dès sa mise en service.

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

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

#### **3.2.4. Eaux pluviales :**

- 1- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 2- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
- 3- En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
2. - Tous les réseaux doivent être enterrés en cas de création de réseau

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À  
URBANISER À COURT TERME OU MOYEN  
TERME (1AU)**



## 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
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	Sont uniquement autorisés les bâtiments d'élevage non professionnel de moins de 20 m <sup>2</sup> .
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés l'artisanat ne présentant pas de nuisances pour le voisinage.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	Y compris les activités artisanales présentant des nuisances.
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts dont la surface est inférieure à 200 m <sup>2</sup> liés à une activité artisanale existante.
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

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

- 1- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- 2- Les aménagements de terrains de camping et de caravanage.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- 5- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

6- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

7- 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.

### 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Tout aménagement doit prévoir des logements aidés à hauteur de 10% minimum.

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

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

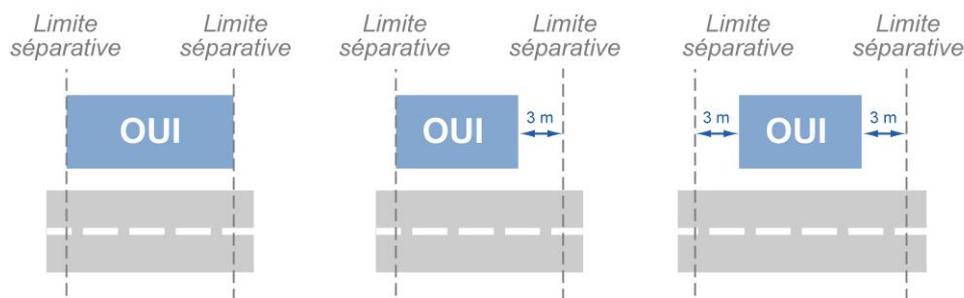
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et s'inscrire en cohérence avec une opération d'ensemble.
2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

#### 2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une limite séparative ou en observant un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes limites.



2- 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,
- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général,
- Les bâtiments ou équipements publics.

#### 2.1.4. Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface de l'unité foncière.

#### 2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation ou de bureau, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 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

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

Sont interdites les imitations de matériaux naturels, les bardages de tôle ondulée, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuse, agglomérés et parpaings.

Les enduits peuvent être de ton pierre ocrée, brique. Les enduits de ton blanc ou blanc cassé sont autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'architecture du bâtiment existant.

Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries sont de ton traditionnel blanc, brun, bois naturel ou gris. Les tons pastels sont admis.

Les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

Toutes les façades secondaires du bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

#### 2.2.2. Toitures

1- Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect:

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureaux et de commerces :
  - de l'ardoise naturelle à pose horizontale ou artificielle de ton schiste,
  - de la tuile de tons brun, rouge ou brun vieilli,

- du verre ou de matériaux composites translucides pour les vérandas, verrières et piscines,...
  - du zinc,
- sauf :
- dans le cas d'installation de panneaux solaires,
  - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
  - pour les toitures végétalisées.

- Pour les autres bâtiments, en plus des matériaux pré-cités :
    - du fibrociment teinte schiste,
- sauf dans le cas d'installation de toitures métalliques pré-peintes.

2- Les toitures-terrasses sont admises pour une construction d'architecture contemporaine.

3- 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 fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit. Les fenêtres sur toit sont autorisées en pose encastrée.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

### 2.2.4. Aspect général :

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

#### **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.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des toitures environnantes.
- 3- 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.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- 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.

### **2.3.1. Clôtures :**

1. Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement :
  - soit par une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur n'excédant pas 1,60 mètre. À ce titre, les résineux sont déconseillés.
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 0,80 mètre surmonté d'un grillage, d'une grille ou claustra, le tout ne dépassant pas 1.60 mètres.
  - soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire voie d'une hauteur n'excédant pas 1,60 mètre.
2. Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 1,60 mètre de hauteur. Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.
3. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

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

Un aménagement paysager doit être prévu sur les espaces libres résiduels en marges de recul visible depuis la rue. Les espaces résiduels seront plantés en jardin d'agrément.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **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.

L'aménagement de parking doit privilégier des solutions assurant la perméabilité des sols.

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

1. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement (garage non compris).
3. Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, un parking équivalent à 50% de la surface de vente.
4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration, une place de stationnement par chambre et pour 20m<sup>2</sup> de salle.

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

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. 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.
3. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

## **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

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

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

#### **3.1.1. Accès**

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.
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. Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, d'une largeur de 3 mètres minimum. Cet accès doit être placé à une distance minimale de 12 mètres des intersections de voies.

#### **3.1.2. Voirie :**

- 1- Les terrains doivent être desservis :
  - Soit par des voies publiques ou privées ouvertes au public d'une emprise minimale de 9 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 6 mètres répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
  - Soit par des voies privées d'usage seul réservé aux habitants des immeubles desservis, d'une emprise minimale de 7 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 5 mètres, sauf en cas de voie à sens unique où la largeur de chaussée peut être de 3,50 mètres de largeur minimum et en cas de longueur de partie étroite ne dépassant pas 50 mètres, le nombre de logements desservis étant inférieur à 4.
- 2- Une aire de retournement des véhicules sera aménagée de sorte que les véhicules pénétrant à l'intérieur de la parcelle puisse le faire en marche avant et ressortir de même.

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

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

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

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

Toute construction nouvelle susceptible de produire des eaux usées et desservie par un réseau de collecte des eaux usées, doit obligatoirement se raccorder au réseau.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle dispose d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel et doit se brancher sur le réseau public dès sa mise en service.

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

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

### **3.2.4. Eaux pluviales :**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les eaux pluviales seront obligatoirement collectées par le réseau public s'il existe au droit de la parcelle. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles et caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune.
3. En cas d'impossibilité de collecte des eaux pluviales par le réseau public, les aménagements réalisés sur un terrain garantiront le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

### **3.2.5. Autres réseaux :**

1. Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
2. Tous les réseaux électriques et numériques 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.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A)**



## 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
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		Les constructions à usage de logements, les extensions et les annexes sont autorisées à condition d'être directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	restauration	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
				produits de l'exploitation.
	cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
	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		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
	entrepôt		X	
	bureau	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
	centre de congrès et d'exposition		X	

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

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- 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.
- 5- Sont autorisées les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques.
- 6- Sont autorisées les annexes d'un maximum de 20 m<sup>2</sup> et de 3,5 mètres de hauteur édifiée sur l'unité foncière qui accueille un logement existant à la date d'approbation du PLU
- 7- Sont autorisés les extensions d'un maximum de 20% de surface de plancher supplémentaire réalisées sur un logement existant à la date d'approbation du PLU

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

Sans objet.

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

---

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

#### **2.1.1. Hauteur**

- 1- La hauteur maximale au faîtage des bâtiments d'exploitation agricole et forestière est de 12 mètres.
- 2- 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.
- 3- La hauteur des constructions à usage de logements ne peut dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage. Cet article ne s'applique pas aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante. Cet article ne s'applique pas non plus aux aérogénérateurs. Leur hauteur est libre.

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

- 1- Un recul de 10 mètres doit être observé par rapport aux voies et emprises publiques.
- 2- Les constructions ou installations sont interdites, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes (A304) et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des autres voies classées à grande circulation (RN43), sauf pour :
  - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les bâtiments d'exploitation agricole,
  - les réseaux d'intérêts publics,
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 3- Un recul de 10 mètres doit être observé par rapport à la berge d'un cours d'eau.
- 4- 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 édifée avec un recul identique à celui du bâtiment principal
- 5- Les constructions d'élevages doivent observer un recul de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ou par rapport à la berge d'un cours d'eau, sauf 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 édifée avec un recul identique à celui du bâtiment principal.
- 6- Les constructions ou installations sont interdites dans un périmètre de 200 mètres autour des zones UA, UB, UE, UX et 1AU, à l'exception des extensions ou mises aux normes de bâtiments existants.

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

- 1- La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres, sauf 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.

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

Sans objet.

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

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation ou de bureau, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- 2- 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 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

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

Sont interdites les imitations de matériaux naturels, les bardages de tôle ondulée, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuse, agglomérés et parpaings.

Les enduits peuvent être de ton pierre ocrée, brique. Les enduits de ton blanc ou blanc cassé sont autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'architecture du bâtiment existant.

Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries sont de ton traditionnel blanc, brun, bois naturel ou gris coloré.

Les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

Toutes les façades secondaires du bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

#### 2.2.2. Toitures

- 4- Les toitures des constructions sont composées de deux versants, de pente s'accordant avec celle des bâtiments voisins. Les toitures à une pente sont autorisées pour les vérandas, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.
- 5- Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect:
  - Pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureaux et de commerces :
    - de l'ardoise naturelle à pose horizontale ou artificielle de ton schiste de format maximum 32x22 cm
    - de la tuile de tons brun, rouge ou brun vieilli,

- du verre ou de matériaux composites translucides pour les vérandas, verrières et piscines,...
  - du zinc,
- sauf :
- dans le cas d'installation de panneaux solaires sur les pans de toiture arrière,
  - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
  - pour les toitures végétalisées.

- Pour les autres bâtiments, en plus des matériaux pré-cités :
    - du fibrociment teinte schiste,
- sauf dans le cas d'installation de toitures métalliques pré-peintes.

6- Les toitures-terrasses sont admises pour une construction d'architecture contemporaine.

7- 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 fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges. Les fenêtres sur toit sont autorisées en pose encastrée. Leurs ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 4- Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.

### 2.2.4. Aspect général :

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

#### **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.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des toitures environnantes.
- 3- 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.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

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

1. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.
2. Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
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 ou privées en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées. Seront notamment prévues 2 places de stationnement hors des voies pour les nouveaux logements.

## **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

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

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

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile... soit directement par une façade sur voie, 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. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimenté en eau potable.

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

Toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel.

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

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

### **3.2.4. Eaux pluviale :**

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

Les eaux pluviale seront obligatoirement collectées par le réseau public s'il existe au droit de la parcelle. Les eaux pluviale s'écoulant sur les voie publique seront collectées par canalisations, gargouille et caniveaux selon l'exutoire et les disposition arrêté par la commune.

En cas d'impossibilité de collecte des eaux pluviale par le réseau public, les aménagements réalisés sur un terrain garantiront le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviale sauf en cas d'impossibilité technique.

### **3.2.5. Autre réseau :**

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extension de bâtiment.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)**



## 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
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	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- En secteur Ni, toute construction et installation nouvelle autre qu'à vocation de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés indispensable pour la zone est interdite, hormis les annexes et celles liées à la prévention du risque d'inondation. Les sous-sols enterrés sont interdits. La reconstruction après sinistre est autorisée.
- 2- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 3- Les terrains de camping caravanage sont interdits.

- 4- 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.
- 5- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Dans le seul secteur Nj, les abris de jardins de moins de 25 m<sup>2</sup> sont admis. Par ailleurs, le secteur Nj doit être aménagé dans le cadre de la valorisation de la zone à dominante humide.

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

Sans objet.

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

---

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

#### **2.1.1. Hauteur**

La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres.

Dans le secteur Nj toutes les constructions sont limitées à 3 mètres.

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

- 1- Un recul de 15 mètres doit être observé par rapport aux voies et emprises publiques.
- 2- Les constructions ou installations sont interdites, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes (A304) et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des autres voies classées à grande circulation (RN43), sauf pour :
  - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêts publics,
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 3- Un recul de 10 mètres doit être observé par rapport à la berge d'un cours d'eau.
- 4- 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 édifée avec un recul identique à celui du bâtiment principal

- 5- Les constructions ou installations sont interdites dans un périmètre de 200 mètres autour des zones UA, UB, UE, UX et 1AU, à l'exception des extensions ou mises aux normes de bâtiments existants.

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

1- La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres, sauf 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.

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

L'emprise au sol est limitée à 20% dans le secteur Nj.

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

1- La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation ou de bureau, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 mètres.

2- 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **2.2.1. Façades**

Sans objet.

### **2.2.2. Toitures**

Les toitures seront à deux versants de pente traditionnelle.

### **2.2.3. Ouvertures :**

Sans objet.

### **2.2.4. Aspect général :**

L'architecture des constructions et installations autorisées et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible de ces constructions dans l'environnement immédiat et le paysage général.

### **2.2.5. Performance énergétique et environnementale**

Sans objet.

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

### **2.3.1. Clôtures :**

En secteur Ni, ne sont autorisées que le déplacement ou la reconstruction de clôtures existantes et les nouvelles clôtures composées de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux espacés de 4 mètres au moins ou d'éléments rabattables.

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

Dans le secteur Ni, les plantations sont autorisées à l'exception des conifères, des peupliers, des robiniers faux acacias et des autres essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur cime.

## **2.4. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

## **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

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

#### **3.1.1. Accès**

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols autorisé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

#### **3.1.2. Voirie :**

Sans objet.

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

#### **3.2.1. Eaux usées et à usage domestique :**

Les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées dans la Meuse, après traitement individuel ou collectif, doivent être autorisés par le Service de la Navigation de Charleville-Mézières, gestionnaire de ce cours d'eau.

Toute prise d'eau dans la Meuse doit être autorisée par le Service de la Navigation de Charleville-Mézières, gestionnaire de ce cours d'eau.

#### **3.2.2. Autres réseaux**

Sans objet.