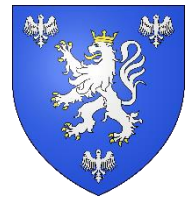


# COMMUNE DE THEDING



## PLAN LOCAL D'URBANISME



Lotissement près du groupe scolaire



Place rue de la Paix



Rue de Cocheren



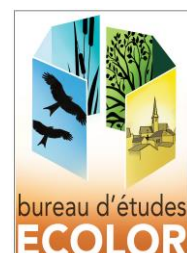
Habitat groupé

## D - REGLEMENT ECRIT

Document conforme à la Délibération du Conseil Municipal  
du 25 Février 2026 portant approbation de la révision du PLU

Le Maire  
M. Jean-Paul HILPERT

Jean-Paul HILPERT,  
Maire



# SOMMAIRE

Pages

## **I - DISPOSITIONS GENERALES**

<b>Article 1.</b> Champ d'application territorial du plan	5
<b>Article 2.</b> Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
<b>Article 3.</b> Division du territoire en zones	8
<b>Article 4.</b> Lexique	10
<b>Article 5.</b> Liste des occupations et utilisations du sol	12

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I : Dispositions applicables à la zone U	15
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone UX	25

## **III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Dispositions applicables à la zone IAU	30
--	----

## **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Dispositions applicables à la zone A	38
--------------------------------------	----

## **V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dispositions applicables à la zone N	43
--------------------------------------	----

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de THEDING délimité sur les plans de règlement graphique.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

### **2.1 Les servitudes d'utilité publique**

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

### **2.2 Emplacements réservés**

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Lesdits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se trouve sur le plan de zonage.

### **2.3 Périmètres particuliers**

#### ***Périmètre de préemption urbain***

En application de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme, et par délibération du Conseil Municipal est institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune.

### **2.4 Application du règlement aux constructions existantes**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui rendent la construction plus conforme à ces dispositions.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

## **2.5 Adaptations mineures**

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

## **2.6 Dérogations**

En application de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder de dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et de Maire ou du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
4. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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

Se reporter aux articles R152-5 à R152-9 du Code de l'urbanisme qui précisent les possibilités de dérogation du L152-5, notamment un dépassement de 30 cm (surépaisseur et surélévation).

## **2.7 Disposition en U en AU**

Il ne sera pas fait application du R 151-21 du Code de l'Urbanisme, en zone U et AU, l'analyse sera faite lot par lot et non sur le périmètre complet de la zone ou du secteur.

## **2.8 Application des règles au regard de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme**

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme mentionne que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme de la commune de Thédning, s'oppose à l'application de l'alinéa 3 de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, des règles édictées par le plan local d'urbanisme, s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

Cette opposition s'applique à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme.

## **2.9 La prévention des risques et aléas**

### ***L'aléa retrait-gonflement des argiles***

Le ban communal de Thédning est concerné par un niveau moyen de cet aléa.

La cartographie est présentée dans le rapport de présentation du P.L.U.

Les règles édictées dans le guide de recommandation relatif au retrait-gonflement des argiles devront être prises en compte (guide en annexe du PLU). Il pourra être complété par les fascicules de l'Institut Français des Sciences et Technologies des Transports et des Réseaux (IFSTAR) disponibles sur le site de la Préfecture.

Les nouvelles connaissances du risque ont fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) le 19 novembre 2020 (en annexe du PLU).

### ***L'aléa sismique***

La commune est en zone de sismicité très faible. Aucune disposition particulière n'est à mettre en oeuvre.

### ***Le risque canalisation de transport de matières dangereuses***

La commune est concernée par la traversée d'une canalisation de transport de gaz (St-Avold-Sarre) et par un pipeline (Oberhoffen-Carling).

### ***Le gazoduc (GRT gaz)***

Une canalisation de matières dangereuses est présente au Sud du ban communal.

Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation II s'appliquent : et notamment l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-I. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).

La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

### ***Le risque lié aux cavités souterraines***

La commune est concernée par la présence de cavités (carrière et naturelles)

### ***Le risque mouvement de terrain***

La commune est concernée par le risque mouvement de terrain.

### ***Le risque remontée de nappe des GTI***

La commune est concernée par le risque remontée de nappe des GTI. Ce sont les dispositions du Porter à Connaissance de l'Etat fourni le 12 avril 2022, qui s'appliquent. Cf annexe du PLU.

### **Le risque radon**

Conformément à l'article D1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :

En zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

### **Présence de forêt**

La commune souhaite appliquer la nouvelle préconisation de l'ONF par rapport à l'interdiction de construire dans une bande de 50 m par rapport à la lisière de la forêt.

## **2.10 Continuités écologiques**

La bonne prise en compte de la conservation, de la restauration et de la création des continuités écologiques dans les documents de planification est régie par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme et également par les articles R 371-20-II et R 371-20-I du Code de l'Environnement.

Le règlement peut identifier et localiser des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le SDAGE impose de rendre inconstructible une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

## **2.11 Eléments de patrimoine à préserver**

Selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

## **2.12 Gestion des eaux pluviales**

En cas d'existence d'un zonage d'eaux pluviales, les constructions devront respectées les prescriptions édictées dans le zonage d'eaux pluviales.

## **2.13 Les clôtures**

Les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable par DCM de la commune.

De plus, selon l'article L372-1, **Loi n°2023-54 du 2 février 2023 - art. 1**

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

Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L. 4424-9 à L. 4424-15-1 du même

code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

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

1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;

2° Aux clôtures des élevages équin ;

3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;

4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;

5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;

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

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

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

9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

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

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

### **I - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

#### **LA ZONE U**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

#### **LA ZONE UX**

Il s'agit de zones réservées essentiellement aux activités économiques.

### **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

#### **LA ZONE I AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

## ARTICLE 4 - LEXIQUE

### **Accès**

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exerce les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction existante ou à édifier.

### **Acrotère**

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Bâti en ordre continu**

Le bâti en ordre continu est défini à partir d'une séquence de 3 constructions implantées de limite à limite séparative et alignées en façade sur rue.

### **Carport**

Abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Construction en première ligne**

C'est le premier bâtiment qui sera implanté sur l'unité foncière. Lorsque l'unité foncière est déjà bâtie, et que le bâtiment existant respecte les dispositions de « première construction » du règlement, la nouvelle construction sera considérée comme « autre construction ». Dans le cas contraire, la nouvelle construction devra respecter les dispositions de la « première construction ».

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade**

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

**Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives**

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

**Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale

**Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ARTICLE 5 – LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

**La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment **les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.**

**La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

**La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées

- **au logement principal, secondaire ou occasionnel** des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- **les maisons individuelles et les immeubles collectifs.**

**La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées

- **à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.** Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**3. La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **7 sous-destinations** suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

les **constructions commerciales** destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.**

- **restauration**

les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros,**

les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **cinéma,** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

- **hôtels,**

- **autres hébergements touristiques,**

les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

#### 4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les 7 sous-destinations suivantes :

**- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,**

les constructions destinées à assurer une mission de service public.

**- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**

les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,**

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**- salles d'art et de spectacles,**

les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**- équipements sportifs,**

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

**- lieux de culte,**

**- autres équipements recevant du public.**

les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### 5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les 5 sous-destinations suivantes :

**Industrie,**

les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**Entrepôt,**

les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**Bureau,**

les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

**Centre de congrès et d'exposition.**

les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Cuisine dédiée à la vente en ligne.**

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

# CHAPITRE I

## LA ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux centres urbains de la commune, et d'autre part aux zones d'extension récentes à dominante d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 3 secteurs :

- **Ua** correspondant au centre ancien. Il est caractérisé par une forte densité avec une urbanisation continue.
- **Ub** correspondant aux extensions de la commune constituées d'un bâti varié.
- **Ue** réservé aux équipements publics et collectifs.

**La zone U est concernée par :**

- **l'aléa moyen retrait et gonflement des argiles.**
- **l'aléa très faible de sismicité.**

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
- Les travaux touchant la façade et/ou la toiture sont soumis à déclaration préalable.

## ARTICLE U1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

**Sont interdits** dans l'ensemble **des secteurs Ua, Ub** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
  - . La sous destination « commerce de gros »,
- Dans la destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
  - . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article U2),
  - . La sous destination de construction « d'entrepôt »
  - . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

**Sont interdits** dans l'ensemble **du secteur Ue**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,
- La destination de constructions « de commerce et activité de service »,
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
  - . La sous destination « commerce de gros »,
- Dans la destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
  - . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article U2),
  - . La sous destination de construction « d'entrepôt »

## ARTICLE U2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans l'ensemble de la zone U :**

. les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

. Dans la destination « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,

- **la sous destination « industrie »** : les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

- **Dans le secteur Ue, les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

##### **a. Dans l'ensemble de la zone U**

. Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, celle-ci est autorisée sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

##### **b. Dans le secteur Ua**

La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Lorsque l'application de cette règle ne permet pas l'implantation d'une construction, un recul de 5m minimum de l'alignement est exigé.

##### **Constructions annexes**

Les annexes ne pourront s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale

##### **c. Dans le secteur Ub**

**Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique**, la façade sur rue de la construction principale devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum de l'emprise** des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les chemins piétonniers.

##### **Constructions annexes**

Les annexes ne pourront s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale excepté pour le carport qui est autorisé à l'avant de la façade sur rue de la construction, uniquement à l'alignement.

#### **d. Dans le secteur Ue**

**Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique**, la façade sur rue des constructions ne doit pas être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

### **3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

Le secteur Ue n'est pas soumis à cette règle

#### **a. Dans l'ensemble de la zone U**

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. En cas de division parcellaire, les dispositions de l'article sur l'implantation par rapport aux limites séparatives, s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

*Pour les constructions annexes :*

A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

#### **b. Dans le secteur Ua**

La façade sur rue des constructions principales sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie, excepté pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 10 mètres pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans ce cas, si une largeur de façade est laissée libre sur rue, un mur opaque, enduit (avec possibilités de percements (porches...)) d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifié à l'alignement.

#### **c. Dans le secteur Ub**

A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au niveau de la façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **d. Dans le secteur Ue**

A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au niveau de la façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### **3.3. Hauteur maximale**

Le secteur Ue n'est pas concerné par cette règle

#### **a. Dans l'ensemble de la zone U**

. Les règles de hauteur ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

. Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée sur la façade sur rue, à l'égout de toiture, à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

. En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.

. Les constructions annexes, ne pourront dépasser 4 mètres hors tout lorsqu'elles ne sont pas accolées ou intégrées au bâtiment principal.

#### **b. Dans le secteur Ua**

Pour les constructions principales, le niveau de l'égout de toiture doit se situer dans la bande formée par les égouts de toiture (ou le sommet des acrotères) des constructions principales voisines les plus proches, avec une tolérance de + ou - 1 mètre.

Pour les extensions des constructions principales et les annexes accolées à la construction principale, le niveau de l'égout de toiture (ou le sommet de l'acrotère) ne doit pas dépasser en hauteur le niveau de l'égout de toiture (ou du sommet de l'acrotère) de la construction principale.

#### **c. Dans le secteur Ub**

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :

- 9 mètres à la faitière,
- 6 mètres à l'égout de toiture pour la façade sur rue et à 7 mètres à l'égout de toiture pour la façade arrière,
- 7 mètres à l'acrotère.

## **ARTICLE U4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **4.1. Prescriptions générales**

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les règles ci-dessous concernant la forme des toitures (mais pas l'aspect et la couleur) ne s'appliquent pas aux équipements publics.

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique :

- Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ :

- . la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- . tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

### **4.2. Toiture – volumétrie**

#### **a. Dans le secteur Ua**

- Pour les constructions principales, les toitures seront à 2 pans avec le faitage parallèle à la rue.
- Les toitures en brisis ne sont pas autorisées.
- La ligne d'égout ne devra pas être interrompue par la présence de châssis.
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture (selon la même pente de la toiture), de façon non saillante.
- Les lucarnes ou chiens assis en toitures ne pourront être autorisés que dans le cas de construction R + combles aménagés et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère architectural de leur environnement.
- Les toitures terrasse sont autorisées sur les extensions et annexes, à l'arrière de la façade sur rue  
Pour les constructions principales : Toit plat et toiture une pente sont interdits  
Pour les annexes non accolées : les toits plats et un pan sont autorisés
- Les matériaux autorisés des toitures à pans, sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de tons rouges à brun.  
L'ardoise est toutefois autorisée pour rénover des couvertures en ardoise préexistantes.

- Sont interdits, en façade sur rue :
  - . Les volets roulants à caisson extérieur en saillie de la façade,
  - . Le remplacement de châssis à deux vantaux par un châssis à un vantail,
  - . La fermeture totale ou partielle, en façade sur rue, des ouvertures existantes (sauf dans le cas de modification d'ouvertures (vitrines) de commerces en rez-de-chaussée.

#### **b. Dans le secteur Ub**

- Les toitures en brisis sont interdites. Les toitures terrasses sont interdites sur le volume principal. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture (selon la même pente de la toiture), de façon non saillante.
- Les lucarnes ou chiens assis en toitures ne pourront être autorisés que dans le cas de construction R + combles aménagés et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère architectural de leur environnement.

### **4.3. Traitement des façades**

#### **a. Dans le secteur Ua**

- Sont interdits, en façade sur rue :
  - . La destruction et le recouvrement (y compris pour de l'isolation) des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements en pierre d'origine de baies ouvragés, chaînages d'angle, ...)
  - . La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle.
- les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus soit par un enduit, soit par un bardage, tels que parpaings, briques, plaque de plâtre, ne doivent pas être laissés bruts.
- Les coloris de façades devront se référer au nuancier de couleurs consultable en mairie

#### **b. dans le secteur Ub**

- Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus soit par un enduit, soit par un bardage, tels que parpaings, briques, plaque de plâtre, ne doivent pas être laissés bruts.
- Pour les façades, les couleurs vives et le noir sont interdits.

### **4.4. Clôtures**

#### **a. Dans le secteur Ua**

Les clôtures, en limite séparative et en limite du domaine public, sont interdites à l'avant de la façade de la construction principale.

Pour les autres façades :

##### En limite du domaine public

Les clôtures en façade sur l'espace public auront une hauteur totale maximale, hors mur de soutènement éventuel, de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un mur plein s'apparentant à la construction principale (forme, aspect, ...)
- soit d'une haie, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage

- soit d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie.
- soit d'un muret ne dépassant pas 0,80 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie

#### En limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres

### **b. Dans le secteur Ub**

#### En limite du domaine public

Les clôtures en façade sur l'espace public auront une hauteur totale maximale, hors mur de soutènement éventuel, de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'une haie, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage
- soit d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie.
- soit d'un muret ne dépassant pas 0,80 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie

#### En limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres

## **ARTICLE U5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les éléments paysagers repérés au plan par ★ (arbres, haies, ...) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

**Les surfaces libres de toutes constructions** seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les matériaux de sol perméables peuvent être par exemple : de la végétation, des gravillons, des pavés non jointoyés et posés sur sable, des dalles alvéolées, ...

## **ARTICLE U6 – STATIONNEMENT**

Non règlementé en secteur Ue

### **6.1. Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

### **. Stationnement de véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

### **. Stationnement de véhicules électriques et non motorisés (vélo, ...)**

Dans les immeubles collectifs habitation (constructions nouvelles), un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé sera réalisé. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il devra être dimensionné à raison d'un vélo par logement au minimum avec un ratio minimal de 0,75 m<sup>2</sup> de surface de local par vélo.

#### **a. Dans le secteur Ua**

##### **- constructions à usage d'habitation**

2 emplacements minimum par logement

##### **- pour les autres constructions**

Les constructions autres que à usage d'habitation devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

#### **b. Dans le secteur Ub**

##### **- constructions à usage d'habitation**

2 emplacements minimum pour un studio et logement une pièce

3 emplacements minimum par logement de plus de 1 pièce

##### **- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,**

1 emplacement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée

##### **- autres équipements :**

Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE U7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **7.1. Voirie**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **7.2. Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,00 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie  
La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales, hors agglomération, est interdite.

## **ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **8.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau collectif de distribution d'eau potable présent dans le domaine public au droit de la parcelle.

En cas d'absence de réseau, une extension devra être réalisée à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

### **8.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'existe pas, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### **8.3. Eaux pluviales**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) à la parcelle est encouragée pour les nouvelles constructions.

## **CHAPITRE II LA ZONE Ux**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales.

**La zone Ux est concernée par :**

- **l'aléa moyen retrait et gonflement des argiles.**
- **l'aléa très faible de sismicité.**

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

### **SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
- Les travaux touchant la façade et/ou la toiture sont soumis à déclaration préalable.

#### **ARTICLE Ux1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

**Sont interdits** dans l'ensemble de la zone Ux les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »
- Dans la destination de construction « habitation » la sous-destination « hébergement »

#### **ARTICLE Ux2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- **Dans l'ensemble de la zone Ux :**

- . les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## - Dans la destination de construction « habitation »

- **Le logement** à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité ou en extension du bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE Ux3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### a. Dans l'ensemble de la zone Ux

. Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, celle-ci est autorisée sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

**. Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique**, la façade sur rue de la construction principale devra être édifée **en recul de 5 mètres minimum de l'emprise** des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les chemins piétonniers.

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

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. En cas de division parcellaire, les dispositions de l'article sur l'implantation par rapport aux limites séparatives, s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

. A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au niveau de la façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### 3.3. Hauteur maximale

- . Les règles de hauteur ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.
- . La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres à la faitière ou à l'acrotère.
- . Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée sur la façade sur rue, à l'égout de toiture ou à l'acrotère, à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- . En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.

## **ARTICLE Ux4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### 4.1. Prescriptions générales

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les règles ci-dessous concernant la forme des toitures (mais pas l'aspect et la couleur) ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Aspect extérieur**

Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.

#### Les aires de stockage

Les aires de stockage de matériaux laissés à l'air libre ne doivent pas être visibles ni depuis les voies de circulation publiques, ni depuis les proches habitations existantes.

## **ARTICLE Ux5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Les surfaces libres de toutes constructions** seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les matériaux de sol perméables peuvent être par exemple : de la végétation, des gravillons, des pavés non jointoyés et posés sur sable, des dalles alvéolées, ...

## ARTICLE Ux6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

## SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE Ux7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 7.1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### 7.2. Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,00 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales, hors agglomération, est interdite.

### ARTICLE Ux8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 8.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau collectif de distribution d'eau potable présent dans le domaine public au droit de la parcelle.

En cas d'absence de réseau, une extension devra être réalisée à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

#### 8.2. Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'existe pas, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### 8.3. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) à la parcelle est encouragée pour les nouvelles constructions.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE I

## LA ZONE IAU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux, ...), et aux équipements collectifs.

La zone IAU comporte un **secteur IAUE** réservé aux équipements publics et collectifs

**La zone IAU est concernée par :**

- l'aléa moyen retrait et gonflement des argiles.
- l'aléa très faible de sismicité.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les travaux touchant la façade et/ou la toiture sont soumis à déclaration préalable.

#### ARTICLE IAUI – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

**Sont interdits** dans l'ensemble **de la zone IAU** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
  - . La sous destination « commerce de gros »,
- Dans la destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
  - . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article IAUI2),
  - . La sous destination de construction « d'entrepôt »
  - . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

## ARTICLE IAU2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### - Dans l'ensemble de la zone IAU :

. les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

. Dans la destination « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,

- **la sous destination « industrie »** : les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

- **Dans le secteur IAUE, les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment.

## Conditions d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble de la zone ; l'opération peut être réalisée en plusieurs phases.

- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone,

- Les équipements publics nécessaires à l'opération doivent être réalisés,

- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE IAU3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### a. Dans l'ensemble de la zone IAU

. Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, celle-ci est autorisée sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

**. Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique**, la façade sur rue de la construction principale devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum de l'emprise** des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les chemins piétonniers.

#### Constructions annexes

Les annexes ne pourront s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale excepté pour le carport qui est autorisé à l'avant de la façade sur rue de la construction, uniquement à l'alignement.

### **b. Dans le secteur IAUe**

**Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique**, la façade sur rue des constructions ne doit pas être édifiée **à moins de 5 mètres** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

## **3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **a. Dans l'ensemble de la zone IAU**

. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. En cas de division parcellaire, les dispositions de l'article sur l'implantation par rapport aux limites séparatives, s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

. A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au niveau de la façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### Pour les constructions annexes :

A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

### **3.3. Hauteur maximale**

Le secteur IAUe n'est pas concerné par cette règle

#### **a. Dans l'ensemble de la zone U**

. Les règles de hauteur ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

. Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée sur la façade sur rue, à l'égout de toiture, à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

. En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.

. Les constructions annexes, ne pourront dépasser 4 mètres hors tout lorsqu'elles ne sont pas accolées ou intégrées au bâtiment principal.

. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :

- 9 mètres à la faitière,
- 6 mètres à l'égout de toiture pour la façade sur rue et à 7 mètres à l'égout de toiture pour la façade arrière,
- 7 mètres à l'acrotère.

## **ARTICLE IAU4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **4.1. Prescriptions générales**

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les règles ci-dessous concernant la forme des toitures (mais pas l'aspect et la couleur) ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **4.2. Toiture – volumétrie**

Le secteur IAUe n'est pas concerné par cette règle

#### **a. Dans le secteur IAU**

- Les toitures en brisis sont interdites. Les toitures terrasses sont interdites sur le volume principal. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture (selon la même pente de la toiture), de façon non saillante.
- Les lucarnes ou chiens assis en toitures ne pourront être autorisés que dans le cas de construction R + combles aménagés et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère architectural de leur environnement.

### **4.3. Traitement des façades**

Le secteur IAUe n'est pas concerné par cette règle

#### **a. Dans le secteur IAU**

- Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus soit par un enduit, soit par un bardage, tels que parpaings, briques, plaque de plâtre, ne doivent pas être laissés bruts.
- Pour les façades, les couleurs vives et le noir sont interdits.

### **4.4. Clôtures**

Le secteur IAUe n'est pas concerné par cette règle

#### **a. Dans le secteur IAU**

##### En limite du domaine public

Les clôtures en façade sur l'espace public auront une hauteur totale maximale, hors mur de soutènement éventuel, de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'une haie, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage
- soit d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie.
- soit d'un muret ne dépassant pas 0,80 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie

##### En limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres

## **ARTICLE IAU5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Les surfaces libres de toutes constructions** seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les matériaux de sol perméables peuvent être par exemple : de la végétation, des gravillons, des pavés non jointoyés et posés sur sable, des dalles alvéolées, ...

## ARTICLE IAU6 – STATIONNEMENT

Non règlementé en secteur Ue

### 6.1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

#### **. Stationnement de véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

#### **. Stationnement de véhicules électriques et non motorisés (vélo, ...)**

Dans les immeubles collectifs habitation (constructions nouvelles), un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé sera réalisé. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il devra être dimensionné à raison d'un vélo par logement au minimum avec un ratio minimal de 0,75 m<sup>2</sup> de surface de local par vélo.

### 6.2. Dans le secteur IAU

#### **- constructions à usage d'habitation**

2 emplacements minimum pour un studio et logement une pièce

3 emplacements minimum par logement de plus de 1 pièce

#### **- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,**

1 emplacement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée

#### **- autres équipements :**

Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

## SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE IAU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 7.1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **7.2. Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,00 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales, hors agglomération, est interdite.

## **ARTICLE IAU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **8.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau collectif de distribution d'eau potable présent dans le domaine public au droit de la parcelle.

En cas d'absence de réseau, une extension devra être réalisée à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

### **8.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'existe pas, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### **8.3. Eaux pluviales**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) à la parcelle est encouragée pour les nouvelles constructions.

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE I

## LA ZONE A et les secteurs Aj et Aa

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone comporte un secteur Aj (destiné aux jardins familiaux) et un secteur Aa (agricole inconstructible)

**La zone A est concernée par :**

- l'aléa moyen retrait et gonflement des argiles.
- l'aléa très faible de sismicité.
- le risque remontée de nappe du GTI

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**Dans le secteur Aj, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté :**

- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- . Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 10 m<sup>2</sup>, d'une emprise au sol maximale de 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout maximale de 3 mètres.

**Dans le secteur Aa, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté :**

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

**Dans l'ensemble de la zone A (hormis les secteurs Aa et Aj), toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté :**

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.

- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par **les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.**

- **Les constructions à usage d'habitation, les extensions et annexes à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le **prolongement de l'acte de production** ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une entreprise agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.

- **Les extensions des constructions isolées à usage d'habitation** non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

- **les annexes des constructions isolées à usage d'habitation** non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 5 mètres de haut au faîtage.

- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

. Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins, exceptés pour les extensions des constructions agricoles existantes ne respectant cette règle. Dans ce cas, l'extension pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant,
- à moins de 50 mètres des forêts
- à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et
- à moins de 6 m des berges des cours d'eau

### 3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

### 3.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 9 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère

La hauteur maximale, hors tout, des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 15 mètres.

**En secteur Aj** : La hauteur maximale, hors tout, des abris de jardins ne doit pas excéder 3 mètres.

## **ARTICLE A4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### 4.1. Prescriptions générales

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique :

- Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ :

- . la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- . tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

Les règles ci-dessous concernant la forme des toitures (mais pas l'aspect et la couleur) ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Aspect extérieur**

Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.

**En secteur Aj** : la surface de plancher des abris de jardin ne doit pas excéder 10 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol ne doit pas excéder 15m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



## **ARTICLE A6 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **7.1. Voirie**

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

#### **7.2. Accès**

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

**La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.**

**Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.**

**En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué.**

**Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.**

## **ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **8.1. Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

### **8.2. Assainissement**

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

### **8.3. Eaux pluviales**

Les aménagements ne doivent en aucun cas aggraver les écoulements vers les parcelles voisines. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération et infiltration) à la parcelle devront être mises en œuvre.

Lorsqu'un réseau pluvial existe, le trop plein des ouvrages après gestion à la parcelle, pourra être raccordé à ce dernier.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**TITRE V :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE I

## LA ZONE N, les secteurs Nj et Nv

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend deux secteurs spécifiques :

**Nv** : correspondant à un secteur de verger école

**Nj** : correspondant à un secteur de jardins

**La zone N est concernée par :**

- l'aléa moyen retrait et gonflement des argiles.
- l'aléa très faible de sismicité.
- le risque remontée de nappe des GTI
- le risque cavités
- le risque mouvements de terrain

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE N1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N2

#### ARTICLE N2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**DANS LA ZONE N** : on interdit tout exceptées :

- les **constructions et installations d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- **Les extensions des constructions isolées à usage d'habitation** non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

- **les annexes des constructions isolées à usage d'habitation** non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 5 mètres de haut au faîtage.

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve de préserver les zones humides.

*DANS LE SECTEUR N<sub>v</sub> :*

- **les abris de jardin** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une emprise au sol

*DANS LE SECTEUR N<sub>j</sub> :*

- **les abris de jardin** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une emprise au sol

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins,
- à moins de 50 mètres des forêts
- à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et
- à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

#### **3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### 3.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 9 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère

*DANS LE SECTEUR Nv :*

**La hauteur maximale** des abris de jardins ne devra pas excéder 3,00 mètres hors tout.

*DANS LE SECTEUR Nj :*

**La hauteur maximale** des abris de jardins ne devra pas excéder 3,00 mètres hors tout.

## **ARTICLE N4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### 4.1. Prescriptions générales

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les règles ci-dessous concernant la forme des toitures (mais pas l'aspect et la couleur) ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Aspect extérieur**

Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.

*DANS LE SECTEUR Nv :*

**L'emprise au sol** des abris de jardins ne devra pas excéder 20m<sup>2</sup> et sera limité à un seul par unité foncière.

*DANS LE SECTEUR Nj :*

**L'emprise au sol** des abris de jardins ne devra pas excéder 20m<sup>2</sup> et sera limité à un seul par unité foncière.

## ARTICLE N5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



## ARTICLE N6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

## SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE N7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 7.1. Voirie

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

#### 7.2. Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

**La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.**

**Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.**

**En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué.**

**Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.**

## **ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **8.1. Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

### **8.2. Assainissement**

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

### **8.3. Eaux pluviales**

Les aménagements ne doivent en aucun cas aggraver les écoulements vers les parcelles voisines. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération et infiltration) à la parcelle devront être mises en œuvre.

Lorsqu'un réseau pluvial existe, le trop plein des ouvrages après gestion à la parcelle, pourra être raccordé à ce dernier.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.