Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

Région Centre Val-de-Loire

Département du Loiret

Commune d'Aschères-le-Marché

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Pièce n°4.1 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Le Maire,	Version approuvée

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES *5*
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS 5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE 5
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN 6
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 6
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE 6
LA ZONE « UA » *7*
ARTICLE UA1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES 7
ARTICLE UA2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 8
ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 9
ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 9
ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 11
ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 13
ARTICLE UA7 – STATIONNEMENT 14
ARTICLE UA8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES 15
ARTICLE UA9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 15
LA ZONE « UB » *17*
ARTICLE UB1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES 17
ARTICLE UB2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 18
ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 19
ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 19
ARTICLE UB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 21
ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 24
ARTICLE UB7 – STATIONNEMENT 25
ARTICLE UB8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES 25
ARTICLE UB9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 26
LA ZONE « UX » *28*
ARTICLE UX1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES 28

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE UX2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 29

ARTICLE UX3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 29

ARTICLE UX4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 29

ARTICLE UX5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 31

ARTICLE UX6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 32

ARTICLE UX7 – STATIONNEMENT 34

ARTICLE UX8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES 34

ARTICLE UX9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 35

LA ZONE « 1AU » ***37***

ARTICLE 1AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES 37

ARTICLE 1AU2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 38

ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 39

ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 39

ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 41

ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 43

ARTICLE 1AU7 – STATIONNEMENT 44

ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES 45

ARTICLE 1AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 45

LA ZONE « 1AUX » ***47***

ARTICLE 1AUX1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES 47

ARTICLE 1AUX2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 48

ARTICLE 1AUX3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 48

ARTICLE 1AUX4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 48

ARTICLE 1AUX5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 50

ARTICLE 1AUX6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 51

ARTICLE 1AUX7 – STATIONNEMENT 53

ARTICLE 1AUX8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES 53

ARTICLE 1AUX9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 54

LA ZONE « A » ***56***

ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES 56

ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 57

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 58

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 58
ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 60
ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 62
ARTICLE A7 – STATIONNEMENT 63
ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES 63
ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 64
LA ZONE « N » 66
ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES 66
ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 67
ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 68
ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 68
ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 70
ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 70
ARTICLE N7 – STATIONNEMENT 71
ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES 71
ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 71
ANNEXES 73
1 – Glossaire 73
2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme 79
3 – Liste des emplacements réservés 83
4 – Liste des teintes du nuancier communal 84

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'Urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

L'article L 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ UA : Espace du centre ancien.
- ✓ UB : Espaces urbanisés.
- ✓ UX : Espaces à vocation d'activités.

ZONE A URBANISER (« AU »)

1AU : Future zone d'habitat.

1AUx : Future zone d'activités.

atopia

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ZONE AGRICOLE (« A ») :

Les zones A correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques avérés.
Cette zone comprend deux secteurs comme suit :

- ✓ Ap : espace agricole à préserver des constructions agricoles.
- ✓ Al : espace de terrain sportif de loisirs.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière.
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend un secteur comme suit :

- ✓ Nl : espace naturel du château pouvant accueillir des activités touristiques et de restauration.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le Code de l'Urbanisme autorise la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ L'aménagement des zones prévu par le document « Orientation d'aménagement et de programmation ».

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

ESPACE BOISE CLASSE

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf les clôtures agricoles).

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

LA ZONE « UA »

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère historique (ancien centre-bourg). La mixité fonctionnelle est présente.

ARTICLE UA1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	**Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme**	• **Autorisée (V)** • **Sous conditions (≈)** • **Interdit (X)**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Habitation	≈
	Hébergement	≈
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	≈
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	≈
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	V
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	V
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacle	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	≈
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre des congrès et d'exposition	X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	≈
	Dépôts à l'air libre	X
	Remblai des mares / étangs	X
	Stationnement de caravanes	X
	Dépôts non liés à une activité commerciale	X

1.3. Seules les constructions annexes d'une construction principale sont autorisées en deuxième rang d'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE UA2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES [illegible] SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

- Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

2.2 CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

- Dans les secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort, il est recommandé de respecter les règles de constructions adaptées (guide en annexe).

2.3 HABITATION

- Le logement types résidences démontables est autorisé sous conditions :
    - qu'il y ait sur la parcelle une habitation en construction dont le permis de construire a été accordé ;
    - qu'il soit installé de façon temporaire (autorisation de 6 mois renouvelable dans le délai d'exécution du permis de construire) ;
    - qu'il soit accompagné d'une protection visuelle depuis l'espace public ;
    - qu'il bénéficie d'une autorisation du Maire.
- Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.
- Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.
- L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places (couchages).

2.4 COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition :
    - qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au Code de l'Urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone ;
    - que les surfaces de ventes ne pas dépasser 200 m^2 de surface de plancher.
- L'hébergement touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs.

2.5 AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- Les activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au Code de l'Urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.6 AFFECTATION DU SOL

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 75% de la surface du terrain.
- Cette emprise maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale déjà existante.

4.2 - HAUTEUR

- Ces règles ne s'appliquent pas :
    - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
    - Aux éoliennes.

4.21 - CALCUL DE LA HAUTEUR

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente du terrain supérieure à 5%) ou fonctionnelles (clochers, équipement public…), dans le respect des sites urbains et naturels.

4.22 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPALES

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage.

4.23 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET EXTENSION

- Extension de la construction principale : la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage.
- Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale.
- Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toit.

4.24 - HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

- La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.31 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- Les constructions principales et installations (privées ou publiques) doivent être implantées :
    - à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, si la construction est comprise entre deux constructions implantées elles-mêmes à l'alignement ;
    - à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, sur au moins 4 mètres de façade, si l'une des construction avoisinante (de part et d'autre des limites séparatives latérales) est implantée elle-même à l'alignement ;
    - dans une marge de 0 à 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies, pour l'intégralité d'au moins l'une des façades de la construction.
- En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera soit :
    - à l'emplacement initial ;
    - à l'alignement des voies publiques ou privées ;
    - en retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

4.32 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :
    - dans le prolongement de la construction principale ;
    - à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ;
    - à l'alignement des voies.

4.33 - IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

- Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons…).
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.34 - IMPLANTATION POUR UN TERRAIN SITUÉ ENTRE DEUX VOIES

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte la meilleure unité d'implantation à l'alignement. La limite par rapport à l'autre voie sera traitée comme une limite séparative.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.41 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée :
    - soit en limites séparatives,
    - soit en respectant un retrait par rapport à l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 2 mètres (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

4.42 - IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles précédents, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

4.43 - IMPLANTATION DES PISCINES

- Les piscines doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant des constructions supérieures à 40m^2 non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.
- Les saillies (balcons…) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.11 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

- Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

5.21 - DISPOSITIONS GENERALES

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

5.22 - FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.
- La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.
- Les bardages sont autorisés.
- Les tôles galvanisées sont interdites pour les constructions principales (type bac acier, tôles ondulées…).
- Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

5.23 - MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

- Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont autorisés s'ils sont encastrés dans l'épaisseur des tableaux (aucun débordement visible en façade).
- Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies, et respecter le nuancier communal.
- Les menuiseries en PVC ou aluminium devront respecter le nuancier communal.

5.24 - ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.
- En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

5.25 - TOITURES DES CONSTRUCTIONS

- A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.
- A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des annexes contigües ou non contigües, ainsi que les extensions à la construction principale auront une ou plusieurs pentes comprises entre 15° et 45°.
- Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates, soit de tuiles à emboitement, soit d'ardoises. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.
- Les tuiles d'aspect canal sont interdites.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture en respectant la pente.
- Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.
- Les constructions annexes inférieures à 20m^2, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles de cet article.

5.26 - CLOTURES

- En front de rue :
    - La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2 mètres mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Un dépassement de 0,15 mètre pour la hauteur des piliers est autorisé.
    - Les claustras sont interdits.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Les plaques de béton sont autorisées à condition de ne pas dépasser 0,5 mètre de hauteur.
- L'alignement devra être respecté.

- En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.
- Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.
- Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - Patrimoine bati et paysager identifie

- Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4 - Obligations en matiere de performance energetiques et environnementales

- Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - Prise en compte du risque inondation / submersion

- Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - Part minimale de surfaces non impermeabilisees ou eco-amenageables

- 10% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains privatifs doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.
- 5% minimum des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être aménages en espace verts collectifs perméables.
- Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

- Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - Maintien et remise en etat des continuites ecologiques

- Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - Elements de paysage a proteger

- Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
- En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

- Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UA7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UA	
	Stationnements motorisés	**Stationnements cycles**
Maison d'habitation – logement individuel	1 place de stationnement	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	1 place pour 3 logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	3 places par 50m² de surface de vente (< 100m²)	
	1 place par tranche de 25m² de surface de vente (> 100m²)	
Hôtel	1 place par chambre	
Restaurant	1 place pour 10m² de salle de restaurant	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher	1,5m² pour 100m² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

- Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de places de stationnement résultant de l'application au regard de l'article 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin),
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
- En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de la bande de roulement doit être de 5 mètres en double sens et 3 mètres en sens unique.
- Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4 mètres.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
- L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux…).

ARTICLE UA9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
- En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.
- En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.
- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

LA ZONE « UB »

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère pavillonnaire. La mixité fonctionnelle est présente.

ARTICLE UB1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	**Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme**	• **Autorisée (V)** • **Sous conditions (≈)** • **Interdit (X)**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Habitation	≈
	Hébergement	≈
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	≈
	Restauration	≈
	Commerce de gros	≈
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	≈
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	V
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	V
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacle	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	≈
	Entrepôt	≈
	Bureau	X
	Centre des congrès et d'exposition	X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	≈
	Dépôts à l'air libre	X
	Remblai des mares / étangs	X
	Stationnement de caravanes	X
	Dépôts non liés à une activité commerciale	X

1.3. Seules les constructions annexes et les extensions d'une construction principale sont autorisées en deuxième rang d'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE UB2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

- Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

2.2 CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

- Dans les secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort, il est recommandé de respecter les règles de constructions adaptées (guide en annexe).

2.3 HABITATION

- Le logement types résidences démontables est autorisé sous conditions :
    - qu'il y ait sur la parcelle une habitation en construction dont le permis de construire a été accordé ;
    - qu'il soit installé de façon temporaire (autorisation de 6 mois renouvelable dans le délai d'exécution du permis de construire) ;
    - qu'il soit accompagné d'une protection visuelle depuis l'espace public ;
    - qu'il bénéficie d'une autorisation du Maire.
- Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.
- Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.
- L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places (couchages).

2.4 COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition :
    - qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au Code de l'Urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone ;
    - que les surfaces de ventes ne pas dépasser 75 mètres carrés de surface de plancher.
- Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 200 m^2 de surface de plancher.
- L'hébergement touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs.

2.5 AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- Les activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au Code de l'Urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.
- Les entrepôts sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 m^2.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

2.6 AFFECTATION DU SOL

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale déjà existante.

4.2 - HAUTEUR

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - Aux éoliennes.

4.21 - CALCUL DE LA HAUTEUR

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente du terrain supérieure à 5%) ou fonctionnelles (clochers, équipement public…), dans le respect des sites urbains et naturels.

4.22 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPALES

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 5,50 mètres à l'égout de toit et 10 mètres au faîtage.

4.23 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET EXTENSION

- Extension de la construction principale : la hauteur maximale est limitée à 5,50 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage.
- Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

4.24 - HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

- La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.31 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- La construction principale doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum.
- L'implantation d'une construction principale en second rideau est interdite.
- En cas de rénovation, extension ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera soit :
    - à l'emplacement initial,
    - à l'alignement des voies publiques ou privées.

  Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

4.32 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :
    - dans le prolongement de la construction principale,
    - à au moins 5 mètres de l'alignement des voies,
    - à l'alignement des voies.

4.33 - IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

- Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons…).
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.34 - IMPLANTATION POUR UN TERRAIN SITUÉ ENTRE DEUX VOIES

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte la meilleure unité d'implantation à l'alignement. La limite par rapport à l'autre voie sera traitée comme une limite séparative.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.41 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée :
    - soit sur une limite séparative,
    - soit en respectant un retrait d'une distance au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3 mètres (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

4.42 - IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles précédents, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

séparative.

4.43 - IMPLANTATION DES PISCINES

- Les piscines doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant des constructions supérieures à 40m^2 non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.
- Les saillies (balcons…) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

- Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

5.21 - DISPOSITIONS GENERALES

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
- Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

5.22 - FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.
- La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.
- Les bardages sont autorisés.
- Les tôles galvanisées sont interdites pour les constructions principales (type bac acier, tôles ondulées…).
- Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

5.23 - MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont autorisés s'ils sont encastrés dans l'épaisseur des tableaux (aucun débordement visible en façade).
- Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies, et respecter le nuancier communal.
- Les menuiseries en PVC ou aluminium devront respecter le nuancier communal.

5.24 - ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.
- En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

5.25 - TOITURES DES CONSTRUCTIONS

- A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.
- A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des annexes contigües ou non contigües, ainsi que les extensions à la construction principale auront une ou plusieurs pentes comprises entre 15° et 45°.
- Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates, soit de tuiles à emboitement, soit d'ardoises. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves. Les toitures en ardoises sont autorisées.
- Les tuiles d'aspect canal sont interdites.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture en respectant la pente.
- Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.
- Les constructions annexes inférieures à 20m^2, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles de cet article.

5.26 - CLOTURES

- En front de rue :
    - La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2 mètres mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Un dépassement de 0,15 mètre pour la hauteur des piliers est autorisé.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Les claustras sont interdits.
- Les plaques de béton sont autorisées à condition de ne pas dépasser 0,5 mètre de hauteur/
- L'alignement devra être respecté.

- En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.
- Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.
- Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.

5.3- PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

- Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5- PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

- Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains privatifs doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.
- 5% minimum des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être aménages en espace verts collectifs perméables.
- Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

- Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
- En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

- Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE UB7 – STATIONNEMENT

7.1- STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UB	
	Stationnements motorisés	**Stationnements cycles**
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement dont 1 hors accès garage.	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	1 place pour 3 logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	3 places par 50m² de surface de vente (< 100m²)	
Hôtel	1 place par chambre	
Restaurant	1 place pour 10m² de salle de restaurant	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher	1,5m² pour 100m² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

- Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2- MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.1- DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin),
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.2- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une atopia

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

- En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de la bande de roulement doit être de 5 mètres en double sens et 3 mètres en sens unique.
- Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4 mètres.

8.3- ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
- L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux…).

ARTICLE UB9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- DISPOSITIONS GENERALES

- Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
- En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.2- RESEAUX PUBLICS D'EAU

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.3- RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.
- En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.
- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.4- RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.5 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.

9.6 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

LA ZONE « UX »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.

ARTICLE UX1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	**Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme**	• **Autorisée (V)** • **Sous conditions (≈)** • **Interdit (X)**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	V
Habitation	Habitation	≈
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	X
	Commerce de gros	V
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	V
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	V
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	V
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre des congrès et d'exposition	V

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	≈
	Dépôts à l'air libre	X
	Remblai des mares / étangs	X
	Stationnement de caravanes	X
	Dépôts non liés à une activité commerciale	X

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE UX2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES [illegible] SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

- Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

2.2 CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

- Dans les secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort, il est recommandé de respecter les règles de constructions adaptées (guide en annexe).

2.3 HABITATION

- Les constructions à usage d'habitations sont autorisées à condition d'être justifiées par la nécessité d'un gardiennage permanent au regard de la nature de l'activité implantée sur le terrain et d'être implantée dans le bâtiment d'activités sans avoir une surface de plancher supérieur à un tiers de celui-ci.

2.4 AFFECTATION DU SOL

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Le sol peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique sauf matières dangereuses interdites ou polluantes.

ARTICLE UX3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - Aux éoliennes.

4.21 - CALCUL DE LA HAUTEUR

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente du terrain supérieure à 5%) ou fonctionnelles (clochers, équipement public…), dans le respect des sites urbains et

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

naturels.

4.22 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES, ANNEXES ET EXTENSIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.31 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées : en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

4.32 - IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.41 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée en limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 4 mètres (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).
- En cas d'implantation en limite séparative, les constructions doivent être aménagées de façon à éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple).

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant des constructions supérieures à 40m^2 non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Les saillies (balcons…) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE UX5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.11 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

- Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

5.21 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

5.22 - FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (parpaing…) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.
- Les bardages sont autorisés.
- Les tôles ondulées galvanisées sont interdites pour les constructions principales
- Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

5.23 - MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

- Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies, et respecter le nuancier communal.
- Les menuiseries en PVC ou aluminium devront respecter le nuancier communal.

5.24 - TOITURES DES CONSTRUCTIONS

- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture en respectant la pente.

5.25 - CLOTURES

- En front de rue :
    - La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2 mètres mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Un dépassement de 0,15 mètres pour la hauteur des piliers est autorisé.
    - Les claustras sont interdits.
    - Les plaques de béton sont autorisées à condition de ne pas dépasser 0,5 mètres de hauteur
- En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.
- Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.
- Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont obligatoires sur la périphérie de la zone d'activités.

5.23 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

- Il n'est pas fixé de règles.

5.24 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Il n'est pas fixé de règles.

5.25 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

- Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UX6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains privatifs doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.
- 5% minimum des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être aménages en espace verts collectifs perméables.
- Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le paysage.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le paysage.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

- Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
- En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE UX7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UX	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Habitation	2 places logements	1 place par logement
Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	1 place pour 10 employés
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places par 50m² de surface de vente pour les surfaces inférieures à 100m²	
	1 place par tranche de 50m² de surface de vente au-delà de 100m²	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m² de salle de restaurant 1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher	1,5m² pour 100m² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

- Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UX8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin),
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Les voies nouvelles en impasse, destinés ou non à être incluses dans [illegible] aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de service public de tourner.
- En cas d'aménagement partiel ou d'impasse, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux…)

ARTICLE UX9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
- En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.
- En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.
- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

LA ZONE « 1AU »

Il s'agit d'une zone à urbaniser pour le développement résidentiel. La mixité fonctionnelle y sera potentiellement présente. Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'aménagement de chacun de ces secteurs 1AU. Elles sont opposables au tiers, et leurs principes devront être respectés.

ARTICLE 1AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	**Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme**	• **Autorisée (V)** • **Sous conditions (≈)** • **Interdit (X)**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Habitation	≈
	Hébergement	≈
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	≈
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	≈
	Entrepôt	≈
	Bureau	X
	Centre des congrès et d'exposition	X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	≈
	Dépôts à l'air libre	X
	Remblai des mares / étangs	X
	Stationnement de caravanes	X
	Dépôts non liés à une activité commerciale	X

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

1.3. Seules les constructions annexes et les extensions d'une construction principale sont autorisées en deuxième rang d'urbanisation.

ARTICLE 1AU2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

- Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

2.2 CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

- Dans les secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort, il est recommandé de respecter les règles de constructions adaptées (guide en annexe).

2.3 HABITATION

- Le logement types résidences démontables est autorisé de façon temporaire (6 mois maximum) et soumis à autorisation du Maire, à condition de ne pas constituer l'habitat permanent ou secondaire de leurs utilisateurs.
- Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.
- Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.
- L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places (couchages).

2.4 COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition :
  - qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au Code de l'Urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone ;
  - que les surfaces de ventes ne dépassent pas les 75 m^2 de surface de plancher.
- L'hébergement touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs.

2.5 AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- Les activités industrielles sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au Code de l'Urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.
- Les entrepôts sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 m^2.

2.6 AFFECTATION DU SOL

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0- REGLES GENERALES

- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1- EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale déjà existante.

4.2- HAUTEUR

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - Aux éoliennes.

4.21 - CALCUL DE LA HAUTEUR

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente du terrain supérieure à 5%) ou fonctionnelles (clochers, équipement public…), dans le respect des sites urbains et naturels.

4.22 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPALES

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 5,50 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage.

4.23 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET EXTENSION

- Extension de la construction principale : la hauteur maximale est limitée à 5,50 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage.
- Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale.
- Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toit.

4.3- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.31 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- La façade de la construction principale, la plus proche de la voie ou de l'emprise publique, doit se situer

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

à 5 mètres minimum.

- L'implantation d'une construction principale en second rideau est interdite.
- En cas de rénovation ou de reconstruction ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera soit :
    - à l'emplacement initial,
    - à l'alignement des voies publiques ou privées.

  Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

4.32 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :
    - dans le prolongement de la construction principale,
    - à au moins 5m de l'alignement des voies,
    - à l'alignement des voies.

4.33 - IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

- Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons…).
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.34 - IMPLANTATION POUR UN TERRAIN SITUÉ ENTRE DEUX VOIES

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte la meilleure unité d'implantation à l'alignement. La limite par rapport à l'autre voie sera traitée comme une limite séparative.

4.4- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.41 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée :
    - soit en limite séparative,
    - soit en respectant un retrait d'une distance au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3 mètres (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

4.42 - IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles précédents, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

4.43 - IMPLANTATION DES PISCINES

- Les piscines doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

4.5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 4

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

mètres.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.
- Les saillies (balcons…) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6- CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

4.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant des constructions supérieures à 40m^2 non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.
- Les saillies (balcons…) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.8 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1- REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

- Il n'est pas fixé de règles.

5.2- CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

5.21 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle beauceronne doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.
- Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

5.22 - FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.
- Les bardages sont autorisés.
- Les tôles galvanisées sont interdites pour les constructions principales (type bac acier, tôles ondulées…).
- Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

5.23 - MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

- Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont autorisés s'ils sont encastrés dans l'épaisseur des tableaux (aucun débordement visible en façade).
- Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies, et respecter le nuancier communal.
- Les menuiseries en PVC ou aluminium devront respecter le nuancier communal.

5.24 - ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.
- En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

5.25 - TOITURES DES CONSTRUCTIONS

- A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.
- A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des annexes contigües ou non contigües, ainsi que les extensions à la construction principale auront une ou plusieurs pentes comprises entre 15° et 45°.
- Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates, soit de tuiles à emboitement, soit d'ardoises. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.
- Les tuiles d'aspect canal sont interdites.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture en respectant la pente.
- Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.
- Les constructions annexes inférieures à 20m^2, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles de cet article.

5.26 - CLOTURES

- En front de rue :
    - La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2 mètres mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Un dépassement de 0,15 mètre pour la hauteur des piliers est autorisé.
    - Les claustras sont interdits.
    - Le grillage rigide est autorisé avec un soubassement béton obligatoire de 0,50 mètre de hauteur maximum.
    - Les plaques de béton sont autorisées à condition de ne pas dépasser 0,5 mètre de hauteur
    - L'alignement devra être respecté.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.
- Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.
- Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.

5.3- Patrimoine bati et paysager identifie

- Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4- Obligations en matiere de performance energetiques et environnementales

- Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5- Prise en compte du risque inondation / submersion

- Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1- Part minimale de surfaces non impermeabilisees ou eco-amenageables

- 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains privatifs doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.
- 5% minimum des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être aménages en espace verts collectifs perméables.
- Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2- Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

- Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - Maintien et remise en etat des continuites ecologiques

- Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - Elements de paysage a proteger

- Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - Installations necessaires a la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné à l'opération.

- En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

- Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE 1AU7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UB	
	Stationnements motorisés	**Stationnements cycles**
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement dont 1 hors accès garage.	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	1 place pour 3 logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	3 places par 50m² de surface de vente (< 100m²)	
Hôtel	1 place par chambre	
Restaurant	1 place pour 10m² de salle de restaurant	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher	1,5m² pour 100m² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

- Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin),
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.2 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
- En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de la bande de roulement doit être de 5 mètres en double sens et 3 mètres en sens unique.
- Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4 mètres.

8.3 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
- L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux…)

ARTICLE 1AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
- En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.
- En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.
- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

LA ZONE « 1AUX »

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'aménagement de chacun de ces secteurs 1AU. Elles sont opposables au tiers, et leurs principes devront être respectés.

ARTICLE 1AUX1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2 Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	**Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme**	• **Autorisée (V)** • **Sous conditions (≈)** • **Interdit (X)**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	V
Habitation	Habitation	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	X
	Commerce de gros	V
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	V
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	V
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	V
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre des congrès et d'exposition	V

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	≈
	Dépôts à l'air libre	X
	Remblai des mares / étangs	X
	Stationnement de caravanes	X
	Dépôts non liés à une activité commerciale	X

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE 1AUX2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

- Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

2.2 CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

- Dans les secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort, il est recommandé de respecter les règles de constructions adaptées (guide en annexe).

2.3 HABITATION

- Les constructions à usage d'habitations sont autorisées à condition d'être justifiées par la nécessité d'un gardiennage permanent au regard de la nature de l'activité implantée sur le terrain et d'être implantée dans le bâtiment d'activités sans avoir une surface de plancher supérieur à un tiers de celui-ci.

2.4 AFFECTATION DU SOL

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Le sol peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique sauf matières dangereuses interdites ou polluantes.

ARTICLE 1AUX3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUX4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - Aux éoliennes.

4.21 - CALCUL DE LA HAUTEUR

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5%) ou fonctionnelles (clochers, équipement public…), dans le respect des sites urbains et naturels.

4.22 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES, ANNEXES ET EXTENSIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

4.23 - HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

- La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.31 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées : en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

4.32 - IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.41 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée en limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 4 mètres (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).
- En cas d'implantation en limite séparative, les constructions doivent être aménagées de façon à éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple).

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant des constructions supérieures à 40m^2 non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Les saillies (balcons…) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE 1AUX5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.11 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

- Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

5.21 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

5.22- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (parpaing…) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.
- Les bardages sont autorisés.
- Les tôles ondulées galvanisées sont interdites pour les constructions principales.
- Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

5.23 - MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

- Les menuiseries en bois, PVC et aluminium devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

5.24 - TOITURES DES CONSTRUCTIONS

- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture en respectant la pente.

5.25 - CLOTURES

- En front de rue :
    - La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2 mètres mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Un dépassement de 0,15 mètre pour la hauteur des piliers est autorisé.
    - Les claustras sont interdits.
    - Les plaques de béton sont autorisées à condition de ne pas dépasser 0,5 mètre de hauteur.
- En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.
- Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.
- Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

- Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

- Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE 1AUX6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains privatifs doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.
- 5% minimum des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être aménages en espace verts collectifs perméables.
- Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le paysage.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le paysage.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

- Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
- En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

Atopia

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ARTICLE 1AUX7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UX	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Habitation	2 places logements	1 place par logement
Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	1 place pour 10 employés
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places par 50m² de surface de vente pour les surfaces inférieures à 100m²	
	1 place par tranche de 50m² de surface de vente au-delà de 100m²	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m² de salle de restaurant 1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher	1,5m² pour 100m² de surface de plancher
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

- Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AUX8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin),
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une

atopia

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

- Les voies nouvelles en impasse, destinés ou non à être incluses dans la voierie publique, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de service public de tourner
- En cas d'aménagement partiel ou d'impasse, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux…).

ARTICLE 1AUX9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
- En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.
- En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.
- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

LA ZONE « A »

La zone agricole (A) est une zone permettant la construction de bâtiments destinés à l'activité agricole.

ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE A, HORS SECTEURS Ap

1.1.1 Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.1.2 Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructionsprincipales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	**Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme**	• **Autorisée (V)** • **Sous conditions (≈)** • **Interdit (X)**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V
	Exploitation forestière	X
Habitation	Habitation	≈
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	V
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre des congrès et d'exposition	X

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	≈
	Dépôts à l'air libre	X
	Remblai des mares / étangs	X
	Stationnement de caravanes	X
	Dépôts non liés à une activité commerciale	X

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

1.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR AI

- Seules sont autorisées les constructions et installations, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité en place, et de leur bonne intégration paysagère, à destination de :
    - Habitat de gardiennage,
    - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
    - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
    - Entrepôts,
    - Équipements sportifs.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement liés à une activité sportive ou aux fouilles archéologiques.

1.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR Ap

- Toute construction nouvelle est interdite

ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 CHANGEMENT DE DESTINATION ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE

- Les changements de destination et la diversification de l'activité des constructions identifiées sur le règlement graphique doivent demeurer accessoire et reposer sur l'activité principale agricole.

2.2 EXPLOITATION AGRICOLE

- Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées, à condition qu'ils soient destinés à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la règlementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
- Les bâtiments nécessaires aux coopératives d'utilisateur de matériel agricole (CUMA) ainsi que ceux permettant la commercialisation et la transformation des productions liées à l'exploitation sont autorisés dans la zone.
- La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.
- En cas de création d'un siège d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut précéder celles des bâtiments d'exploitation qui la justifie. La demande de permis de construire de l'habitation ne pourra intervenir qu'après réception de la construction d'exploitation la justifiant.

2.3 HABITATION

- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la constructions de nouveaux locaux accessoires sont autorisées dès lors que ces extensions ou locaux accessoires ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que :
    - Les extensions soient limitées à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, et ne pourront dépasser 50 m^2, à la date d'approbation du présent PLU.
    - L'emprise au sol des constructions annexes aux constructions principales est limitée à 50 m^2 au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière), hors piscine.
    - Les locaux accessoires soient implantés à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

d'habitation principal.

- La construction principale à laquelle sont rattachées les annexes et les piscines se situent sur le même terrain mais peuvent être classées dans une zone réglementaire différente du PLU.
- Le logement en chambre d'hôtes ou meublé de tourisme ne peut faire l'objet d'une construction neuve. Seule la transformation d'un bâtiment existant peut être autorisée à cette fin. Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à un changement de destination pour l'habitation en chambre d'hôtes ou meublé de tourisme pour justifier de la construction d'une nouvelle habitation à titre principal.

2.4 AFFECTATION DU SOL

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

- 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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les bâtiments à usage agricole.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs locaux accessoires :
    - Les extensions sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, et ne pourront dépasser 50 m^2, à la date d'approbation du présent PLU.
    - L'emprise au sol des constructions annexes aux constructions principales est limitée à 50 m^2 au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière), hors piscine.
    - Les locaux accessoires soient implantés à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment d'habitation principal.

4.2 - HAUTEUR

4.21 - CALCUL DE LA HAUTEUR

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente du terrain supérieure à 5%) ou fonctionnelles (clochers, équipement public…), dans le respect des sites urbains et naturels.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

4.22 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

- La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 15 mètres au faîtage ou à l'attique. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

4.23 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES RELEVANT DE LA DESTINATION HABITATION

- La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 5,50 mètres à l'égout de toit et 12m au faîtage.

4.24 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Extension de la construction principale : la hauteur maximale est limitée à 5,50 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage.
- Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale
- Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toit

4.25 - HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

- La hauteur des autres constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
    - Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
    - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
    - Aux éoliennes

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.31 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- Dans l'ensemble de la zone A, les nouvelles constructions principales seront implantées avec une marge minimale de :
    - 10 mètres par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général,
    - 15 mètres par rapport à une route départementale.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.

4.32 - IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

- Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons…).
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.33 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.41 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Dans l'ensemble de la zone A, lorsque la limite séparative est adjacente à une zone UA, UB ou 1AU, les constructions depuis la limite séparative doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 2 fois la hauteur de la construction.
- Dans l'ensemble de la zone A, lorsque la limite séparative est adjacente à une zone UX, 1AUX, A ou N, les constructions doivent être implantées :
    - soit en limite(s) séparative(s),
    - soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

4.42 - IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'articles 4.41, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

4.43 - IMPLANTATION DES PISCINES

- Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

4.44 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sur un même terrain, les constructions seront implantées :
    - En contiguïté (constructions accolées),
    - En maintenant une marge minimale de 4 mètres entre chaque construction.
- Les annexes non contigües à la construction principale doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale.
- Les saillies (balcons…) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature)

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.11 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

- Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

5.21 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle beauceronne doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.
- Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

5.22- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs locaux accessoires :

- L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.
- La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.
- Les bardages sont autorisés.
- Les tôles galvanisées sont interdites pour les constructions principales (type bac acier, tôles ondulées…).
- Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

5.23 - MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs locaux accessoires :

- Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont autorisés dans l'existant et interdits dans le neuf.
- Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies, et respecter le nuancier communal.
- Les menuiseries en PVC ou aluminium devront respecter le nuancier communal.

5.24 - ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs locaux accessoires :

- La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.
- En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

5.25 - TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs locaux accessoires :

- A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.
- A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des annexes contigües ou non contigües, ainsi que les extensions à la construction principale auront une ou plusieurs pentes comprises entre 15° et 45°.
- Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates, soit de tuiles à emboitement, soit d'ardoises. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou

atopia

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

- Les tuiles d'aspect canal sont interdites.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture en respectant la pente.
- Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.
- Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.
- Les constructions annexes inférieures à 20m^2, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 5.25.

5.26 - CLOTURES

- En front de rue :
    - La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2 mètres mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Un dépassement de 0,15 mètres pour la hauteur des piliers est autorisé.
    - Les claustras sont interdits.
    - Les plaques de béton sont autorisées à condition de ne pas dépasser 0,5 mètre de hauteur
- En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.
- Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.
- Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

- Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

- Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Dans l'ensemble de la zone A, hors secteurs Al, il n'est pas fixé de règles.
- Dans le secteur Al : 60% au minimum de la superficie des terrains privatifs doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- Les bâtiments techniques agricoles, situés à moins de 50 mètres d[illegible] devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - Maintien et remise en etat des continuites ecologiques

- Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - Elements de paysage a proteger

- Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - Installations necessaires a la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
- En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - Continuites ecologiques et hydrologiques des clotures

- Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE A7 – STATIONNEMENT

7.1 - Stationnement des vehicules motorises et des velos hors des voies publiques

- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

7.2 - Mutualisation des stationnements par destinations ou sous-destinations

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - Dispositions generales

- Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin),
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privees

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par atopia

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et

- adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis,
- permettant d'assurer la sécurité publique,
- permettant l'approche et l'utilisation des services d'incendie et de secours,
- aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
- Dans l'ensemble de la zone A, en cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de la bande de roulement doit être de 5 mètres en double sens et 3 mètres en sens unique.
- Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4 mètres.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
- L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie.
- Les accès peuvent être interdit par le gestionnaire de la voirie en cas d'atteinte à la sécurité des usagers.

ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
- Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

- En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.
- En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).
- Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

LA ZONE « N »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers et écologiques,
- Le château et son parc (Nl).

ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE N HORS SECTEUR NI

1.1.1 Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.1.2 Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructionsprincipales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		Zone N	Secteur Ne	Secteur Nl
Destination des constructions au sens du, code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Autorisée (V) Sous conditions (≈) Interdit (X)		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	V	X	X
Habitation	Habitation	X	≈	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	V
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V	V
	Hôtels	X	X	V
	Autres hébergements touristiques	X	X	V
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	V	V	X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacle	X	X	X
	Équipements sportifs	X	V	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	V	X
	Bureau	X	X	X

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

	Centre des congrès et d'exposition	X	X	X

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	≈	≈	≈
	Dépôts à l'air libre	X	X	X
	Remblai des mares / étangs	X	X	X
	Stationnement de caravanes	X	X	X
	Dépôts non liés à une activité commerciale	X	X	X

1.2 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR Ne

- Seules sont autorisées les constructions et installations, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité en place, et de leur bonne intégration paysagère, à destination de :
    - Habitat à condition d'être nécessaire au gardiennage de l'activité,
    - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
    - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
    - Entrepôts,
    - Équipements sportifs.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement liés à une activité sportive ou aux fouilles archéologiques.

1.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES SECTEURS NI

- Seules sont autorisées les constructions et installations à destination :
    - Hôtels et autres hébergements touristiques,
    - Restauration,
    - Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les changements de destination des bâtiments sont autorisés vers les sous-destinations autorisées au sein du secteur.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement liés à une activité sportive ou aux fouilles archéologiques.

ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- DISPOSITIONS GENERALES

- Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

2.2 - CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE N (NATURELLE)

- La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.
- L'implantation d'annexes des habitations existantes sur le même terrain est autorisée selon les conditions suivantes : une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40m^2 ; une implantation à moins de 25 mètres de la construction principale.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sans pouvoir dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale sans pouvoir dépasser 50m² maximum. L'extension sera réalisée en une ou plusieurs fois.
- La construction principale à laquelle sont rattachées les annexes et les piscines se situent sur le même terrain mais peuvent être classées dans une zone réglementaire différente du PLU.

2.3 - HÔTEL

- La destination hôtel n'est autorisée que par changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Le logement en chambre d'hôtes ou meublé de tourisme ne peut faire l'objet d'une construction neuve. Seule la transformation d'un bâtiment existant peut être autorisée à cette fin. Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à un changement de destination pour l'habitation en chambre d'hôtes ou meublé de tourisme pour justifier de la construction d'une nouvelle habitation à titre principal.

2.4 - AFFECTATION DU SOL

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 40m² au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière), hors piscine.
- L'extension des habitations est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- Dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5%, dans le respect des limites suivantes :
    - Entrepôts : 60 m²
    - Habitat de gardiennage : 80 m²

    L'habitat devra être léger et/ou mobile, sauf en cas d'intégration dans le bâtiment d'activité ou d'équipements autorisés dans la zone.

    - Locaux techniques (sanitaires) : 10 m²
    - Artisanat et commerce de détail : 40 m²
    - Équipements sportifs : 40 m²
- Dans le secteur Nl, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 100 m².

4.2 - HAUTEUR

4.21 - CALCUL DE LA HAUTEUR

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la

atopia

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public…), dans le respect des sites urbains et naturels.

4.22 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES RELEVANT DE LA DESTINATION HABITATION

- La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 5,50 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage.

4.23 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Extension de la construction principale : la hauteur maximale est limitée à 5,50 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage.
- Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale.

Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toit.

4.24 - HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est fixée à 3 mètres au faîtage.
- Cet article ne concerne pas les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.31 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises, soit avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises.

4.32 - IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.41 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur NI**, sur un même terrain, les constructions seront implantées :
    - En contiguïté (constructions accolées),
    - En maintenant une marge minimale de 4m entre chaque construction.
- **Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur NI,** les annexes non contigües à la construction principale doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale.
- **Dans le secteur NI**, les constructions devront s'implanter à moins de 30 mètres du point le plus proche du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. L'implantation devra se faire dans le respect de la

atopia

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

composition bâtie du domaine castral (orientation et alignement harmonieux avec les constructions existantes).

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

- Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions s'intègreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

- Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

- Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- **Dans la zone N hors secteur NI** : il n'est pas fixé de règles.
- **Dans le secteur NI** : 50% de la superficie des terrains privatifs doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

- Les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

- Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE N7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

- **Dans les secteurs Nl et Ne**, le stationnement devra comporter un revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.
- Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

- En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.
- En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- Il n'est pas fixé de règles

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

ANNEXES

1 – Glossaire

Accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillements de sol :

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel par le déplacement ou le creusement de terres. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée et celle déterminée par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une voie ou d'un élargissement.

Aménagement d'ensemble

Il est prévu que l'urbanisation des zones AU doit se faire sous forme "d'opération d'ensemble" ce qui nécessite que l'aménageur ou des aménagements présentent un plan d'aménagement comportant notamment les voiries à créer et les secteurs constructibles et ceci dans le respect des principes posés par les "Orientations d'Aménagement" qui peut être réalisé en plusieurs tranches.

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 mètre à une hauteur de 1,50 mètre ;
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 mètre à 1,50 mètre du sol.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

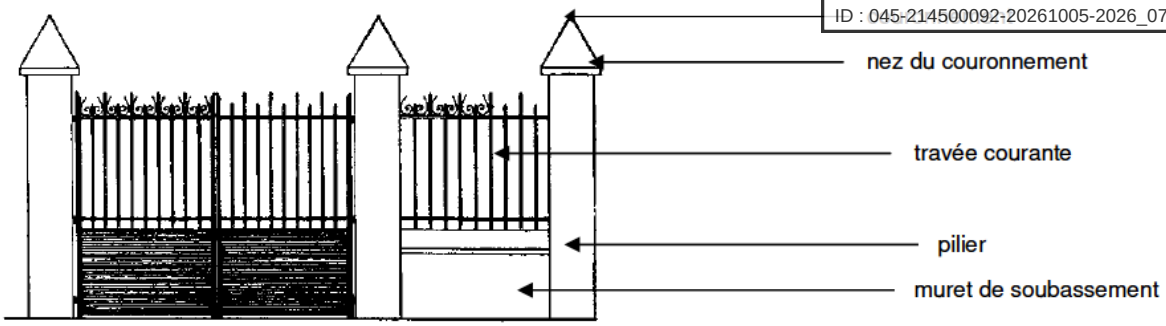
Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE



Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction annexe :

Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale et de taille limitée.

Coupes et abattages d'arbres :

Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.

Débord de toiture :

Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse d'un nu de la façade.

Dévoiement :

Déviation, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Destination des bâtiments (art. R.123-9 14°) du Code de l'Urbanisme :

- Le Code de l'Urbanisme définit 8 catégories de destination pour les constructions.
- Il s'agit de : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.
- En outre, le Code de l'Urbanisme identifie les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ».

Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 60m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau.

En application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement ;
- L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc…).

Édicules :

Petits locaux techniques qui émergent des toitures. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 mètre, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2 mètres, 1,2 mètre sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Espaces libres :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire ou il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet.

Espaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres de toute construction ;
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Espace vert

Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement, non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc…), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalles.

En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles, imperméabilisés.

Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension d'une construction :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (à la date d'approbation du PLU ou non) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle ne doit pas représenter plus de 50% de la surface de plancher de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade d'une construction :

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

Gabarit :

Ensemble des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage au droit de celui-ci.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée du terrain naturel à la gouttière en tout point de celle-ci.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limites séparatives du terrain :

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique.

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Exemples : les limites latérales figurent en gras

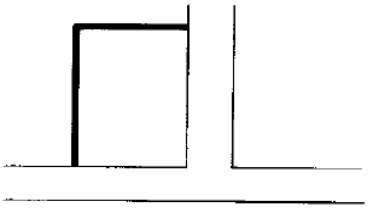


Fig 1

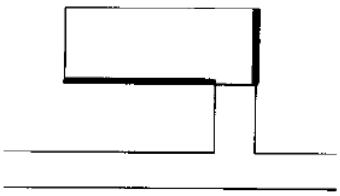


Fig 2

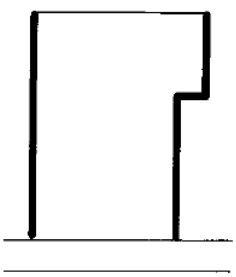


Fig 3

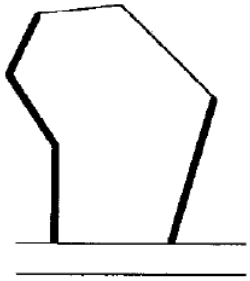


Fig 4

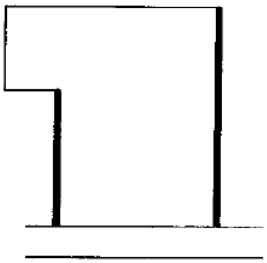


Fig 5

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc …), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7)

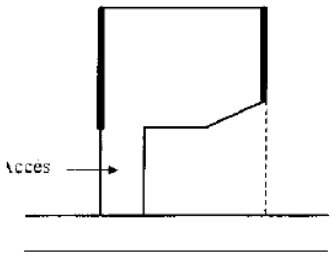


Fig 6

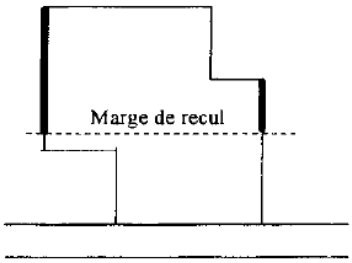


Fig 7

- les limites de fond de terrain.

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Certains terrains présentent une configuration particulière. Le schéma ci-après rappelle la définition des limites latérales et de fonds de parcelle pour ces cas particuliers.

Lotissement

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriétés foncières an vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Retrait :

Distance imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Le retrait entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies.

Sol naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction, est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Terrain existant :

Terrains issus de lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

Parcelles cadastrées existantes à la date d'approbation du PLU.

En cas de cession d'une parcelle cadastrée existante faisant partie d'une unité foncière plus importante, seront appliquées les règles particulières pour les terrains existants de l'article 7.

Toitures :

Toiture-terrasse : Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture à pente : Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

Toiture à la Mansart : Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière

Le terrain ou unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

- **Exploitation agricole**

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

- **Exploitation forestière**

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. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

- **Logement :**

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 ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- **Hébergement :**

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. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous- destinations :

- **Artisanat et commerce de détail :**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

- **Restauration :**

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- **Commerce de gros :**

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

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

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

- **Hôtel** :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- **Autres hébergements touristiques :**

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

- **Cinéma :**

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

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).
- Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :**

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :**

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

- **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :**

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **Salles d'art et de spectacles :**

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **Équipements sportifs :**

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- **Autres équipements recevant du public :**

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

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- **Industrie :**

La sous-destination « industrie » recouvre 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.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

- **Entrepôt** :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **Bureau** :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- **Centre de congrès et d'exposition :**

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

3 – Liste des emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m^2)
1	Mare à préserver	Commune	316
2	Fossé à préserver	Commune	597
3	Fossé à préserver	Commune	169
4	Aménagement d'arrêt de bus	Commune	2309
5	Création d'un accès piéton	Commune	373
6	Aménagement paysager	Commune	9005
7	Élargissement de voirie	Commune	231
8	Aménagement d'un accès pour voirie future	Commune	583
9	Installation d'une réserve à incendie	Commune	450

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le
ID : 045-214500092-20261005-2026_07_01-DE

4 – Liste des teintes du nuancier communal

Les teintes des différents éléments constituant la construction devront être du teinte proche et similaire à l'une des teintes présentées ci-dessous.

Dans le secteur de protection des monuments historiques, la décision sera soumise à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Façades/crépis**

Weber ou similaire :

- Rose chaud pâle 251
- Rose moyen 058
- Ton pierre 016
- Rose foncé 006
- Doré chaud 301
- Jaune dune 101
- Blanc cassé 001
- Pierre clair 015
- Jaune tuffeau 306
- Grise bleuté clair 209
- Bleu doux 204
- Cendre vert clair 289

- **Grillages**

RAL :

- 6005
- 7016
- 9010

- **Portes/fenêtres/volets/portail/clôtures**

RAL :

- 9001
- 8014
- 8007
- 6005
- 7035
- 7037
- 7016
- 6019
- 6021
- 5024
- 5015
- 3003
- 3031
- 1013
- 1015