Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

DEPARTEMENT DU TARN

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

PLAN LOCAL D'URBANISME COUFFOULEUX

Règlement écrit

incluant la modification simplifiée n°5

Approbation en Conseil communautaire du 12 octobre 2026

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Sommaire

INTRODUCTION ____ **3**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU ____ **7**

ZONE U ____ **9**

ZONE UT ____ **16**

ZONE UX ____ **18**

ZONE 1AU ____ **24**

ZONE AUep ____ **30**

ZONE AUXm ____ **33**

ZONE AU0 ____ **38**

ZONE AUT0 ____ **39**

ZONE A ____ **40**

ZONE N ____ **47**

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

INTRODUCTION

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites **"zones AU"**, elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites **"zones A"**, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites **"zones N"**, sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.

Zone urbaine avec les secteurs suivants :

- **Secteur U1**

Centre urbain ancien accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une forte densité du bâti. Le bâti est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

- **Secteur U2**

Quartiers récents équipés, de caractère composite, et desservi par tous les réseaux. Le caractère résidentiel est dominant sous forme d'habitat pavillonnaire lâche. Ce secteur comprend un sous-secteur U2e, où seuls sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif

- **Secteur U3**

Le secteur U3 présente les mêmes caractéristiques urbaines que U2, mais avec une densité moindre, car situé en périphérie de ce qui constitue la zone agglomérée actuelle de Couffouleux

- **Zone UT**

Zone équipée réservée uniquement à des équipements publics de sports ou loisirs

- **Zone UX**

Zone d'activité comprenant de l'industrie, artisanat, commerce, services, en entrée de ville et à proximité de l'autoroute.
Elle comprend deux secteurs :

-un secteur Uxb avec des prescriptions en lien avec la zone artisanale de la Bouyayo
-un secteur UXm avec des prescriptions en lien avec la zone industrielle des Massiès

- **Zone 1AU**

Zone, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de l'agglomération. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

- **Zone AUXm**

Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour les activités moyennant aménagement et viabilisation assurant la cohérence générale des dessertes. Cette zone comprend une orientation d'aménagement et de programmation afin d'organiser son urbanisation effective en cohérence avec la zone Ux voisine. Elle concerne l'extension de la zone d'activités des Massiés.

- **Zone AU0**

Zone non équipée fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. A terme, elle sera de même nature que la zone AU, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements.

- **Zone AUT0**

Zone non équipée fermée à l'urbanisation et destinée, à terme, à recevoir des installations ou équipements publics liés à des activités sportives ou de loisirs. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. A terme, elle sera de même nature que la zone AU, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements.

- **Zone A**

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A. Elle comprend plusieurs secteurs :

-un secteur A1 portant sur des ensembles habités en zone agricole, où seules des extensions et des constructions secondaires sont autorisées.

-un secteur A2 à l'intérieur des grands espaces agricoles ou quelques nouvelles constructions sont autorisées.

-un secteur Ap, où seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, ainsi que les serres et châssis.

- **Zone N**

Zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise, exceptée dans le secteur ci-après et sous certaines conditions :

-dans le secteur N1, portant sur des constructions en zone naturelle, où seules les extensions et constructions secondaires sont autorisées.

-dans le secteur Nh réservé au stationnement de caravanes.

Rappel de définitions :

Définitions[1]:

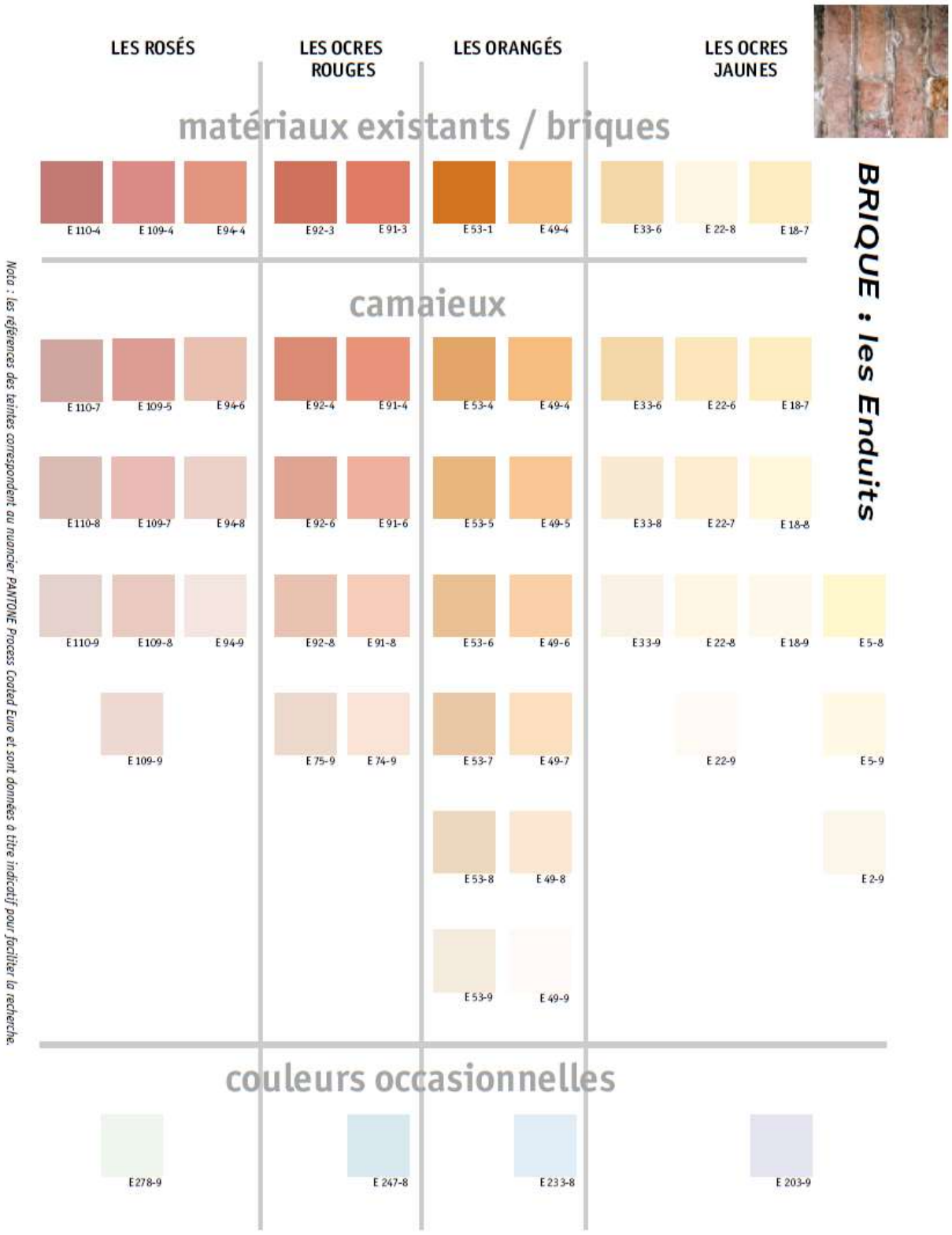
- *<u>Annexe</u> : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de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

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

[1] France, MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES, *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme,* Fiche technique 13 : Lexique National de l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Palette de référence (source CAUE 81) :



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ZONE U

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole, sauf celles liées aux exploitations agricoles déjà existantes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes.
- Les locaux commerciaux de plus de 200m² de surface de vente. Par exception, une surface de vente maximale de 300 m² est admise pour les locaux commerciaux implantés au sein d'une bande de linéaire commercial centre-bourg, c'est à dire dans une bande de 60m de large de part et d'autre de la RD 12 entre le rond-point de la jardinerie et le pont Rabastens-Couffouleux et en incluant la place de la Mairie.
- Le stockage de déchets inertes.

Dans le sous-secteur U2e, toutes les constructions autres que des équipements publics ou d'intérêt collectif et des installations à usage économique.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article U.2 ci-après.

ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES ADES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces commerciales comprises dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone sans entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :
- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage sont autorisées :
- la construction d'annexes aux habitations existantes (piscines, remises, garages, …) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface de plancher n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les occupations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 40m².

L'extension des constructions est limitée 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

4.3. Électricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Dans le secteur U1, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

Dans les secteurs U2 et U3, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait. Les constructions doivent être au minimum en retrait de 10m de l'axe des routes départementales.
Ce retrait ne devra pas excéder 15 mètres, sauf dans le sous-secteur U2e, où il n'est pas imposé de retrait maximum.

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres. Toutes les autres constructions secondaires peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait. Ce retrait est fixé à un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif *à condition que cela soit justifié par des raisons techniques*

Dans le cas de constructions en second rideau, ou en fonds de terrains, les chemins d'accès ou servitudes de passage ne sont pas pris en compte dans le calcul des retraits.

ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur U1, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance comprise entre 3 et 5m.

Dans les secteurs U2 et U3, toutes les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait d'une limite séparative

Dans le sous-secteur U2e et dans le cas de construction en retrait, celui-ci est fixé à un minimum de 3m.

Les piscines peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0.15 est imposé pour les habitations dans le secteur U3. Dans le secteur U3, le calcul du CES exclue les annexes, dont les piscines.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.

Dans les secteurs U2 et U3, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage pour les constructions individuelles, groupées en bande, 15 mètres pour l'habitat collectif.
La hauteur maximale des annexes de toutes les zones ne peut excéder 5 m sous sablière ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

L'avis de l'architecte des bâtiments de France s'impose dans tous les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Toitures :

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible elle sera au maximum de 40%.

Les toitures dans les gammes foncées notamment du gris au noir sont interdites, sauf pour les vérandas.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Dans les secteurs U2 et U3, pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités industrielles ou artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, bardages … seront interdits les teintes trop criardes. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

Les teintes des enduits seront issues de la palette figurant en introduction du règlement.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Dans le secteur U1, les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.
Dans les secteurs U2, U3, les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.
Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80m.
Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.
À l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage ou d'un festonnage ou d'une palissade d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.
En limites séparatives, et de part et d'autre de la RD 12 hors agglomération en l'absence d'impact sur la sécurité et la visibilité, les murs pleins, avec une hauteur maximale de 1,80m, sont autorisés.
L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.
Pour des impératifs de sécurité publique et de visibilité des clôtures ajourées pourront être imposées en limite du domaine public.

Dispositions spécifiques applicables uniquement dans le secteur U1 :

Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.
Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures ne doit pas venir en saillie par rapport aux murs.
Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport au nu des piédroits.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, sont de 2.50 m x 5.00 m.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

<table>
<tr><th></th><th>Véhicules</th><th>Deux roues</th><th>Personnes à Mobilité réduite</th></tr>
<tr><td>Habitation individuelle</td><td>1 place par logement sur la propriété</td><td>xxx</td><td rowspan="7">Par tranche de 10 places crées, une place devra être réservée aux personnes à mobilité réduite. Cette place sera créée au début de chaque tranche correspondante.</td></tr>
<tr><td>Habitation collective</td><td>Une place de stationnement par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement</td><td>Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévus à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td>Une place de stationnement par 35 m² de surface de plancher</td><td rowspan="4">Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.</td></tr>
<tr><td>Commerces</td><td>Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% à la surface plancher</td></tr>
<tr><td>Hôtels et restaurants</td><td>Une place de stationnement par chambre
Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant</td></tr>
<tr><td>Parking visiteur</td><td>1 place de stationnement visiteur par logement individuel et 0,5 place par logement collectif (arrondi au ½ supérieur avec un minimum de 1 place). Ces places devront être regroupées sur les espaces communs.</td></tr>
</table>

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.
Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas… ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ZONE UT

ARTICLE UT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UT.2 ci-après.

ARTICLE UT.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol liées aux activités sportives ou de loisirs et présentant un intérêt public ou collectif sont autorisées.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :
- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE UT.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE UT.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle recevant du public doit répondre aux normes sanitaires en vigueur

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

ARTICLE UT.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE UT.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :
- *Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE UT.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UT.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UT.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UT.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m.

ARTICLE UT.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE UT.12 - STATIONNEMENT

La place de stationnement d'un véhicule est comptée pour 25m², accès compris.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées.

ARTICLE UT.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UT.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ZONE UX

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de véhicules, sauf dans le secteur UXb.
- Le stockage de déchets inertes.

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à la double condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité sans en être la partie dominante

Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le secteur UXm, ne sont autorisées que les constructions à usage :
-de commerce,
-de bureaux et de services,
-industriel et artisanal non polluant,
-d'entrepôts commerciaux,
-d'hôtels, restaurant et équipements annexes,
-l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
-les installations classées, quel que soit les régimes auquel elles sont soumises,
-les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
-les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le secteur UXm, les accès seront conformes au plan de composition du lotissement.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et poids lourds puissent faire demi-tour.

Dans le secteur UXm, il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux plans du lotissement.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

4.3. Électricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.
Dans le secteur UXm, tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour chaque construction, une des façades doit s'implanter dans une bande comprise entre 10 et 25 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé). Une autre implantation est possible lorsqu'une construction est déjà implantée dans la bande de 10 à 20 mètres précitée.

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Il est imposé un recul minimal de 100m pour toutes les constructions par rapport à l'axe de l'autoroute.

Dans le secteur UXm, les bâtiments seront implantés de préférence parallèlement au chemin vicinal n°1 afin de renforcer l'effet de rue. Dans tous les cas, l'ensemble des volumes ne pourra être implantés hors des polygones d'implantation définis au plan de composition du lotissement, lorsqu'il existe.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 5 mètres dans le secteur UXm.

L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière.

Dans le secteur UXb, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives (sauf celles mitoyennes aux voies publiques).

ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre bâtiments non contigus, cette distance ne s'applique pas aux installations techniques externes aux constructions.

Dans le secteur UXm, la construction principale et les annexes ne pourront être dispersés sur le terrain, sauf contraintes techniques, de normes et d'usage. Il est néanmoins possible d'y adjoindre une construction secondaire positionné à l'arrière et de le dissocier des constructions principales et annexes si les contraintes techniques l'imposent.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 65 % de l'unité foncière.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.
Dans le secteur Uxb, la hauteur maximale des constructions et installations à partir du terrain naturel et jusqu'au faîtage du toit ne peut excéder 12 mètres.
Dans le secteur Uxm, la hauteur maximale des constructions et installations à partir du terrain naturel et jusqu'au faîtage du toit ne peut excéder 17 mètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général pour les constructions nouvelles ou existantes :

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Façades :

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois sont interdit.
Les parois extérieures des constructions doivent être d'aspect crépi, enduit ou traité avec des matériaux destinés à cet usage.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.
L'aspect des habitations admises doit être intégré à l'aspect des constructions à usage d'activité.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

-soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- les murs bahut sont autorisés

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Pour des impératifs de sécurité publique et de visibilité des clôtures ajourées pourront être imposées en limite du domaine public

Dispositions particulières aux entreposages en plein air

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, sont de 2.50 m x 5.00 m. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Aussi, il est exigé :

<table>
<tr><th></th><th>Véhicules</th><th>Deux roues</th><th>Personnes à Mobilité réduite</th></tr>
<tr><td>Habitation individuelle</td><td>1 place par logement sur la propriété</td><td>xxx</td><td rowspan="7">Par tranche de 10 places crées, une place devra être réservée aux personnes à mobilité réduite.</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td>Une place de stationnement par 35 m² de surface de plancher</td><td rowspan="6">Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.</td></tr>
<tr><td>Commerces</td><td>Une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface plancher.</td></tr>
<tr><td>Hôtels et restaurants</td><td>Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant</td></tr>
<tr><td>Salle de spectacles et de réunions</td><td>Une place de stationnement pour 5 places</td></tr>
<tr><td>Établissements d'activité artisanaux et/ou industriels</td><td>Une place pour 80m² de surface de plancher. Dans le secteur UXm, une place de stationnement par salarié ou par personne travaillant dans l'entreprise</td></tr>
</table>

Si plusieurs bâtiments sont présents sur une même unité foncière, le stationnement pourra être raisonné à l'échelle de l'unité foncière.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. À ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas… ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Dans le secteur UXm, sur chaque unité foncière, un minimum de :

- 20 % ou 2 500 m² sera traité ou planté en espace vert.
- 30 % des espaces verts ou 500 m² sera réalisé en façade.

Les limites de cette zone au contact de la zone N ou A doivent faire l'objet d'écrans végétaux comportant un mélange d'essences à feuilles caduques et à feuillage persistant destinés à atténuer l'impact des bâtiments et dépôts en plein air au regard des paysages naturels.

ARTICLE UX.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ZONE 1AU

Pour rappel, chacune des zones 1AU possède un indice renvoyant à une orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
Le camping-caravanage.
Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes.
Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
Le stockage de déchets inertes.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Sauf pour la zone 1AU du secteur des Marres où deux opérations d'aménagement d'ensemble, pourront être autorisées, chaque zone 1AU doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité d'une unité foncière dans chacune des zones 1AU ou selon les modalités opératoires fixées dans le cadre de l'OAP sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- les constructions à destination d'habitation dont le programme de logement respecte les principes de mixité sociale comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation
- les constructions à destination de commerce ou d'artisanat à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas entraîner de nuisance sonore ou olfactive pour le voisinage
- les entrepôts commerciaux nécessaires aux commerces autorisés
- les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques et sous réserve de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère.

Dans tous les cas, les constructions et installations précitées devront être compatibles avec les OAP.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le que de zonage sont autorisées :

- la construction d'annexes aux habitations existantes (piscines, remises, garages, …) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface de plancher n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les occupations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Dans tous les cas, les accès et voirie doivent prendre en compte les dispositions définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération *d'aménagement* d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.
À défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.
En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il doit être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

4.3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait. Ce retrait est fixé à :

- Un minimum de 10 m de l'axe des routes départementales et à un maximum de 15m de la limite d'emprise de la voie hors chemin d'accès
- Un minimum de 5m et à un maximum de 15m de la limite d'emprise des autres voies.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précitées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif *à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.*
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

Dans la zone 1AU du secteur de La Bastide, toutes les constructions principales à usage d'habitation devront s'implanter en cohérence avec les dispositions définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
Dans les zones 1AU du secteur de La Bastide et celle du secteur des Marres, toutes les constructions principales doivent s'implanter en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précitées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précitées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone 1AU de La Bastide, il est fixé une emprise au sol maximale de 15%

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage pour les constructions individuelles, groupées en bande, 15 mètres pour l'habitat collectif
La hauteur maximale des annexes est fixée à 5m.
Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général
L'avis de l'architecte des bâtiments de France s'impose dans tous les périmètres de protection des monuments historiques.
Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Toitures :
Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible elle sera au maximum de 40%.
Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).
Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.
Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités industrielles ou artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

Façades :
Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
Concernant les couleurs des enduits, bardages … seront interdits les teintes trop criardes. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.
En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.
Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

Clôtures :
Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.
Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

À l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage ou d'un festonnage ou d'une palissade d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.
En limites séparatives, les murs pleins, avec une hauteur maximale de 1,80, sont autorisés.
L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.
Pour des impératifs de sécurité publique et de visibilité des clôtures ajourées pourront être imposées en limite du domaine public.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, sont de 2.50 m x 5.00 m. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

<table>
<tr><th></th><th>Véhicules</th><th>Deux roues</th><th>Personnes à Mobilité réduite</th></tr>
<tr><td>Habitation individuelle</td><td>1 place par logement sur la propriété</td><td>xxx</td><td rowspan="7">Par tranche de 10 places crées, une place devra être réservées aux personnes à mobilité réduite. Cette place sera créée au début de chaque tranche correspondante.</td></tr>
<tr><td>Habitation collective</td><td>Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement</td><td>Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévus à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m²,</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td>Une place de stationnement par 35 m² de surface de plancher</td><td rowspan="4">Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.</td></tr>
<tr><td>Commerces</td><td>Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface plancher</td></tr>
<tr><td>Hôtels et restaurants</td><td>Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant</td></tr>
<tr><td>Parking visiteur</td><td>1 place de stationnement visiteur par logement individuel et 0,5 place par logement collectif (arrondi au ½ supérieur avec un minimum de 1 place). Ces places devront être regroupées sur les espaces communs.</td></tr>
</table>

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces de stationnement, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.
Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.
Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages.
A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas… ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ZONE AUep

ARTICLE AUep.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions autres que des équipements publics ou d'intérêt collectif et les installations liées (logements de fonction, accès, stationnement, …) sont interdites.

ARTICLE AUep.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.
Les constructions autorisées devront atteindre un niveau de performances énergétique minimum labellisé « Energie 3 et Carbone 1 » (E3C1) ou équivalent.

ARTICLE AUep.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent prendre en compte les dispositions définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE AUep.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :
Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.
À défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales :
Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.
En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il doit être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

4.3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE AUep.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

ARTICLE AUep.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec les reculs minimums suivants :
- 10 m de l'axe des routes départementales
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE AUep.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la 1/2 de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres

ARTICLE AUep.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AUep.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUep.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit terrasse ou équivalent).

ARTICLE AUep.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général
Les dispositions appliquées dans la zone ne font pas obstacle à la réalisation de constructions de conception architecturale à très haute performance énergétique.

Clôtures :
Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.
Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage.

ARTICLE AUep.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. Les stationnements seront aménagés à hauteur de 50 % minimum de leur surface sur des espaces non-imperméabilisés.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE AUep.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'accompagnement paysager sera réalisé en compatibilité avec les dispositions prévues dans les OAP.
Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages.
A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas… ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AUep.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ZONE AUXm

ARTICLE AUXm.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de véhicules.
- Le stockage de déchets inertes.

ARTICLE AUXm.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sous réserve d'être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

Ne sont autorisées que les constructions à usage :

-de commerce,
-de bureaux et de services,
-industriel et artisanal non polluant,
-d'entrepôts commerciaux,
-d'hôtels, restaurant et équipements annexes,
-l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
-les installations classées, quel que soit les régimes auquel elles sont soumises,
-les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
-les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE AUXm.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils seront conformes au plan de composition du lotissement.

3.2. Voirie

Les voies et accès doivent être conformes aux dispositions fixées par le plan du lotissement applicable.
Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux plans du lotissement.

ARTICLE AUXm.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

4.3. Électricité et réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE AUXm.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE AUXm.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour chaque construction, une des façades doit s'implanter dans une bande comprise entre 10 et 25 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé). Une autre implantation est possible lorsqu'une construction est déjà implantée dans la bande de 10 à 20 mètres précitée.

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Les bâtiments seront implantés de préférence parallèlement au chemin vicinal n°1 afin de renforcer l'effet de rue. Dans tous les cas, l'ensemble des volumes ne pourra être implantés hors des polygones d'implantation définis au plan de composition du lotissement, lorsqu'il existe.

ARTICLE AUXm.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE AUXm.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La construction sera limitée à un volume majeur construit, y compris les modules techniques et annexes, sauf nécessité réglementaire, afin d'éviter les effets d'échantillonnage et la dispersion sur le terrain. Il est néanmoins possible d'y adjoindre un module secondaire positionné à l'arrière.

ARTICLE AUXm.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 65 % de l'unité foncière.

ARTICLE AUXm.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.

La hauteur maximale des constructions et installations à partir du terrain naturel et jusqu'au faîtage du toit ne peut excéder 17 mètres.

ARTICLE AUXm.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général pour les constructions nouvelles ou existantes :
Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Façades :
L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois sont interdit.

Les constructions d'annexes autorisées doivent exclure l'utilisation de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction et faire l'objet d'une finition au même titre que les constructions principales.

Les parois extérieures des constructions doivent être d'aspect crépi, enduit ou traité avec des matériaux destinés à cet usage.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.

L'aspect des habitations admises doit être intégré à l'aspect des constructions à usage d'activité.

Clôtures :
Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :
- -soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue
- - soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- - les murs bahut sont autorisés

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
Pour des impératifs de sécurité publique et de visibilité des clôtures ajourées pourront être imposées en limite du domaine public.

Dispositions particulières aux entreposages en plein air

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

ARTICLE AUXm.12 - STATIONNEMENT

La place de stationnement d'un véhicule est comptée pour 25m², accès compris.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

Aussi, il est exigé :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place par logement sur la propriété	xxx	Par tranche de 10 places crées, une place devra être réservée aux personnes à mobilité réduite
Bureaux	Une place de stationnement par 35 m² de surface de plancher	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.	
Commerces	Une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface plancher		
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant		
Salle de spectacles et de réunions	Une place de stationnement pour 5 places		
Etablissements d'activité artisanaux et/ou industriels	Une place pour 80m² de surface de plancher		

Si plusieurs bâtiments sont présents sur une même unité foncière, le stationnement pourra être raisonné à l'échelle de l'unité foncière.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUXm.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. À ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas… ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Sur chaque unité foncière, un minimum de :

- 20 % ou 2 500 m² sera traité ou planté en espace vert.
- 30 % des espaces verts ou 500 m² sera réalisé en façade.

Les limites de cette zone au contact de la zone N ou A doivent faire l'objet d'écrans végétaux comportant un mélange d'essences à feuilles caduques et à feuillage persistant destinés à atténuer l'impact des bâtiments et dépôts en plein air au regard des paysages naturels.

ARTICLE AUXm.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ZONE AU0

ARTICLE AU0.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, sauf les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 40m².

ARTICLE AU0.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE AU0.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ZONE AUT0

ARTICLE AUT0.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, sauf les installations ou équipements publics.

ARTICLE AUT0.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE AUT0.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ZONE A

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

-des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;

-des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

-des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A.2 ci-après.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A1, A2 et Ap.
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dispositions applicables dans la totalité de la zone A hors secteurs A1, A2 et Ap.

- Les serres et châssis sont autorisées, à la double condition de :
  - ne pas excéder 7m de hauteur au faîtage ;
  - de ne pas être dans les espaces délimités au titre de leur intérêt écologique et/ou paysager ;

- Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, à la condition de faire l'objet d'une intégration paysagère ;

- Les dépôts de véhicules à la double condition :
  - qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ;
  - de ne pas être dans les espaces délimités au titre de leur intérêt écologique et/ou paysager ;

- Les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et identifiés sur le document graphique de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous condition de devenir une habitation ou un gîte ;

- Les extensions des bâtiments sont autorisées dans la limite de 60 m2 de surface plancher maximum ;

- La construction d'annexes à une construction principale est autorisée, à la double condition :
  - être à une distance maximale de 35m des constructions principales ;
  - ne pas excéder 40m² d'emprise au sol ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Dispositions applicables dans le secteur A1

Dans le secteur A1, sont autorisés pour un usage non nécessaire à l'exploitation agricole :

- La construction d'annexes, hors piscines, à une distance maximale de 35m des constructions existantes, n'excédant par 40m² d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées à une distance maximale de 35m des constructions existantes et la surface de leurs bassins ne doit pas excéder 40m2 ;
- Les extensions des bâtiments sont autorisées dans la limite de 60 m2 de surface plancher maximum ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et dès lors qu'ils ne sont pas situés dans les espaces délimités sur le règlement graphique au titre de leur intérêt écologique et/ou paysager ;
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour des gîtes et maison d'habitation ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions applicables dans le secteur A2

Dans le secteur A2, sont autorisés pour un usage non nécessaire à l'exploitation agricole :

- La construction d'annexes, à une distance maximale de 30m des constructions existantes ;
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et dès lors qu'ils ne sont pas situés dans les espaces délimités sur le règlement graphique au titre de leur intérêt écologique et/ou paysager.

Dispositions applicables dans le secteur Ap

Dans le secteur Ap, seules peuvent être autorisées :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les serres et châssis sous réserve de ne pas excéder 7m au faîtage.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A1, A2 et Ap.

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE A.4 - desserte par les réseaux

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A1, A2 et Ap.

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A68
- 35 mètres de l'axe de la RD12
- 15m de l'axe des autres routes départementales
- 8m de l'axe des autres voies

Dans les secteurs A1 et A2, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait. Dans ce cas le retrait est au minimum à 8m de l'axe des voies.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié pour des raisons techniques.
- Lorsqu'un terrain est entouré de plusieurs voies un seul retrait sera imposé. Il sera fixé par rapport à la voie principale.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs A1 et A2 toutes les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait à une distance minimale de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions applicables dans toute la zone y compris dans les secteurs A1, A2 et Ap

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée pour les occupations et utilisations du sol nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié pour des raisons techniques.

Dispositions applicables hors secteurs A1, A2 et Ap

Il est imposé une distance maximale de 35 mètres entre la construction principale et ses annexes implantées sur une même propriété.

Dispositions applicables uniquement dans les secteurs A1

Dans les secteurs A1, il est imposé une distance maximale de 35 mètres entre la construction principale et ses annexes implantées sur une même propriété.

Dispositions applicables uniquement dans les secteurs A2

Dans les secteurs A2, il est imposé une distance maximale de 30 mètres entre la construction principale et ses annexes implantées sur une même propriété.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Dispositions applicables uniquement dans le secteur A2.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A1, A2 et Ap.

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.

La hauteur maximale des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres. Les annexes liées à l'habitation sont limitées à 5m au maximum.

Pour tous les bâtiments liés à l'usage agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes…)

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A1, A2 et Ap.

Principes généraux
Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Toitures :

1. pour les constructions à usage d'habitation.
Les toitures terrasses sont admises. Dans tous les autres cas, chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible elle sera au maximum de 40%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

2. pour les constructions agricoles
Pour les constructions nouvelles à usage agricole, les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m² d'emprise au sol.
Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites et les toitures mono-pentes sont autorisées.
Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Façades :
1. pour les constructions à usage d'habitation**.**
Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les couleurs employées pour les façades, que ce soit pour le bâtiment principal, les annexes, clôtures… devront être en cohérence avec les teintes locales. Concernant les couleurs des enduits, bardages … seront interdits le blanc pur et les teintes trop criardes. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

2. pour les constructions à usage agricole.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage ou d'un festonnage ou d'une palissade d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

En limites séparatives, les murs pleins, avec une hauteur maximale de 1,80m, sont autorisés.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Toutes les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Pour des impératifs de sécurité publique et de visibilité des clôtures ajourées pourront être imposées en limite du domaine public.

ARTICLE A.12 -STATIONNEMENT

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A1, A2 et Ap.

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A1, A2 et Ap.

Les éléments présentant un intérêt paysager et identifiés sur le document graphique de zonage sont à préserver en l'état.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Dispositions applicables uniquement dans le secteur A2.

Dans le secteur A2, il est imposé de traiter un minimum de 40% de l'unité foncière en espace vert.

ARTICLE A.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites autres que celles mentionnées à l'article N.2 ci-après.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables à la totalité de la zone N

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Sont autorisés :

- Les installations de service public ou d'intérêt collectif, à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :
  - d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
  - de faire l'objet d'une intégration paysagère.
  - de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Dispositions applicables à toute la zone N hors secteur N1

Sont autorisés, les occupations et utilisations du sol nécessaire aux réseaux d'irrigation.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur N1

Dans le secteur N1, la restauration, le changement de destination et l'extension modérée des bâtiments existants, aux conditions suivantes :

- préserver l'aspect extérieur des constructions existantes ;
- ne pas étendre de plus de 30% la superficie initiale du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 250m² d'emprise au sol d'espace bâti (existant + extension).

Les constructions nouvelles à usage d'annexes aux constructions existantes, tel que les abris de jardins, les piscines, les garages…à condition :

- qu'elles soient situées à une distance n'excédant pas 35m des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- qu'elles ne fassent pas plus de 20m² d'emprise au sol ;
- qu'elles soient implantées dans le secteur N1.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur N*h*

Le stationnement permanent de caravanes sous réserve d'être dans le secteur N*h*.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

À défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A68
- 35 mètres de l'axe de la RD12
- 15m de l'axe des autres routes départementales
- 10m de l'axe des autres voies

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques ;
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, sauf pour :

- les constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- les adaptations, réfection ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Dans le secteur N1, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 250m².

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation et des annexes ne peut excéder 7 mètres mesurés du sol naturel au faîtage. Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes…)
Cette hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour toutes les autres constructions.
S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc.…) et les éléments techniques.

Dans le secteur Nc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Dans tous les secteurs, la hauteur maximale des annexes est fixée à 3m au faîtage.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

L'avis de l'architecte des bâtiments de France s'impose dans tous les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Restauration du bâti existant

Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures … Si nécessaire le CAUE pourra être consulté pour juger de l'intérêt architectural du projet.

Toitures :

Les toitures terrasses sont admises. Dans tous les autres cas, chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible elle sera au maximum de 40%.

Des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage, pour d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités industrielles ou artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat.

Les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment ne sont admises que pour des bâtiments annexes.

Des dérogations aux prescriptions précitées pourront être admises pour les projets portant sur des constructions existantes.

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, bardages … seront interdits le blanc pur et les teintes trop criardes. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois ;
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie ;
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80m.
Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.
A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage ou d'un festonnage ou d'une palissade d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 081-200066124-20261012-228_2026-DE

En limites séparatives, les murs pleins, avec une hauteur maximale de 1,80m, sont autorisés.
L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.
Pour des impératifs de sécurité publique et de visibilité des clôtures ajourées pourront être imposées en limite du domaine public.

Volets roulants :
Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.
Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

Toutes les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.
Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant qu'élément du paysage à préserver en l'état, toutes les plantations existantes doivent être maintenues ou restaurées à l'identique.

Dans le secteur N1, il est imposé de traiter un minimum de 40% de l'unité foncière en espace vert.

ARTICLE N.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014