URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

3, rue de Witten – 60000 BEAUVAIS
Téléphone : 03.44.45.17.57
contact@urbaservice.fr

Commune de

RANTIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

16 octobre 2026

5a

REGLEMENT ECRIT

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES **2**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) **14**

ZONE UA **15**

ZONE UB **28**

ZONE UC **41**

ZONE UD **51**

ZONE UE **64**

ZONE UI **74**

ZONE UP **83**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) **90**

ZONE 1AUm **91**

ZONE 1AUi **101**

ZONE 2 AUe **109**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) **112**

ZONE A **113**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) **122**

ZONE N **123**

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rantigny. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique comprenant un plan de découpage en zones n°5b et les plans de détails des emplacements réservés (document n°5b).

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives a l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4 et R.111-20 à R.111-27, qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Ces dispositions sont applicables même en présence d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles ou forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones n°5b).

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

- les emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Article 5 - Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus nécessaire par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (extrait de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article 7 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Edification de clôtures

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire).

Article 9 – Travaux de ravalement

En application de l'article R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire).

Article 10 – Division et règles applicables

Dans le présent PLU, il a été décidé que les règles ne sont pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui peuvent en résulter.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Article 11 – Orientations d'aménagement et de programmation

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. De telles orientations définies dans le document n°4 du dossier de PLU sont opposables pour le secteur UEa et sur le secteur de la friche « Caterpillar » (zone 1AUm).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)
(version en vigueur au 1er janvier 2016)

PARTIE LEGISLATIVE

Article L. 111-1

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :
1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;
2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

Article L. 111-2

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article L. 111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L. 111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public. »

Article L. 111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L. 111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L. 111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Article L. 111-11

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.
Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

Article L. 111-12

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

Article L. 111-13

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.
Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

Densité et reconstruction des constructions

Article L. 111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article L. 111-15

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Performances environnementales et énergétiques

Article L. 111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L. 111-17

« Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :
1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;
2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

Article L. 111-18

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Réalisation d'aires de stationnement

Article L. 111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L. 111-20

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

Article L. 111-21

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article L. 111-23

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Mixité sociale et fonctionnelle

Article L. 111-24

« Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article L. 111-25

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

PARTIE REGLEMENTAIRE

Article R. 111-1

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.
Toutefois :
1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.
Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R. 111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-20

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Densité et reconstruction des constructions

Article R. 111-21

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R. 111-22

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-23

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R. 111-26

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27

« 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. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R. 111-31

« Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :
1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;
4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R. 111-34

« La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.
Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35

« Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36

« Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R. 111-37

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R. 111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R. 111-39

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.
Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40

« En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.
Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.
Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-41

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.
Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.
Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45

« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46

« Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.
Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.
Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50

« Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R. 111-51

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit des noyaux bâtis originels de la commune correspondant au centre-ville de Rantigny et au quartier de la gare. La zone UA regroupe des constructions dont l'implantation génère des fronts bâtis réguliers et une ambiance urbaine à forte empreinte minérale. La qualité urbaine résulte des caractéristiques architecturales traditionnelles rencontrées qui se différencient par un centre-ville à l'architecture en pierres et le quartier de la gare affichant des façades en briques ornées de modénatures en pierres.

La zone UA se caractérise par ailleurs par la diversité des fonctions rencontrées (équipements publics, services, commerces, habitat…).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UA - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations à usage industriel.

Les constructions à usage d'entrepôt à l'exception des entrepôts à usage commercial ou artisanal.

Les constructions ou partie de constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 200 m².

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les constructions ou installations à usage d'activité agricole.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation ou les risques d'incendie ou d'explosion.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

UA - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les installations classées soumises à déclaration ou non au titre de la protection de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

La construction de garages à usage commercial.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit (sources, remontées de nappe…) et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

UA - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Les voies nouvelles créées dans le cadre d'opération d'ensemble et ouvertes à la circulation automobile devront présenter une emprise de 8 m et une chaussée de 5 m ; toutefois ces caractéristiques peuvent être réduites si un parti d'aménagement le justifie.

Les voies en impasse seront équipées d'une placette de retournement dont les caractéristiques respecteront les exigences liées à l'évolution des véhicules de secours ou de services.

UA - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place, sur le terrain d'assiette de l'opération, un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être rejetées, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, dans le réseau pluvial public ou à défaut, dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif adapté (fossé, bassin…). Les rejets devront présenter un débit limité.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débourbage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UA - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UA - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère des fronts bâtis continus.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain est déjà bâtie en partie (2/3 au moins) ou en totalité,
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, la restauration ou l'extension d'une construction existante,
- si l'opération projetée intéresse un îlot de plus de 3 000 m^2 de superficie sur lequel il est prévu la construction d'au moins 8 logements,
- lorsqu'il s'agit de l'édification d'une annexe à une habitation.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le retrait sera au moins égal à 6 m.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée ou aménagée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :
- aux batteries de garages,
- aux bâtiments annexes (bûcher, remise à matériel…),
- à l'extension, l'adaptation ou modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

D'autres dispositions que celles fixées ci-dessus peuvent être adoptées lorsque le projet de construction intéresse un îlot foncier d'au moins 3 000 m^2 de superficie et qu'il conduit à la réalisation d'au moins 8 logements.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UA - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées sur au moins une limite latérale.

Les constructions ou parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (bûcher, remise à matériel…), ni à la modification, réparation ou extension des constructions existantes, dans la mesure où l'extension n'a pas pour effet de réduire le recul initial.

D'autres dispositions que celles fixées ci-dessus peuvent être adoptées lorsque le projet de construction intéresse un îlot foncier d'au moins 3 000 m^2 de superficie et qu'il conduit à la réalisation d'au moins 8 logements avec des espaces communs.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UA - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'activités non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces prennent jour sur cette façade.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas aux bâtiments annexes aux habitations (garage, abris de jardin, bûcher, remise à matériel…).

UA - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UA - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardecorps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

°°°

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, bûcher, abris de jardin…) non contigus à l'habitation principale est fixée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage, soit R+1+C pour les habitations.

Dans le cas d'une opération d'ensemble intéressant un îlot foncier d'au moins 3 000 m^2 de superficie et sur lequel un programme d'au moins 8 logements est prévu, la hauteur peut être portée à R + 2 + C soit 14 m au faîtage.

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, silos, réservoirs et autres structures verticales).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UA - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées dès lors que leur intégration dans le bâti patrimonial existant est recherchée.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ASPECT

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions traditionnelles doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique ou similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation ou adaptation de la façade sur rue d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (briques rouges, moellons, enduits anciens, etc.).

La pose d'un enduit sur les façades sur rue des constructions et les murs de clôtures sur rue composés de matériaux traditionnels (briques, pierres, moellons…) est interdite.

De plus dans les rues Anatole France et Pierre Curie

Les enduits sur des constructions neuves ou à rénover présenteront une finition de type « gratté fin » avec une tonalité rappelant la pierre utilisée localement.

L'isolation thermique par l'intérieur sera préférée à une isolation thermique par l'extérieur sur les bâtiments anciens en pierre, brique ou moellon.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sur rue des constructions ou les murs de clôtures sont constitués de matériaux traditionnels, les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités identiques aux matériaux traditionnels ; les tôles non peintes sont interdites.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

BAIES

En façade sur rue, les baies des constructions à usage d'habitation implantées à l'alignement seront plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines commerciales implantées en pied d'immeuble.

MENUISERIES

Dans les rues Anatole France et Pierre Curie

Les volets ouvrant sur une voie publique seront battants et en bois ou en PVC ; ils pourront être persiennés dans le dernier tiers supérieur. Les tonalités respecteront les gammes de gris, blanc cassé, vert bouteille, rouge bordeaux, bleu marine ou marron.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur et que les volets battants soient conservés.

Cette disposition ne concerne que les baies donnant sur une voie publique.

TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation ou extension à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des bâtiments annexes, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

Les toitures à la Mansart sont autorisées. Elles ne pourront comporter plus d'un niveau habitable.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des bâtiments annexes, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles sans côte verticale apparente de teinte brunie, vieillie ou flammée, soit en ardoises posées droites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activités sont autorisés.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumises aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, …) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone et qu'ils soient intégrés au nu du plan de couverture.

- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

La disposition ci-dessus n'est pas applicable pour des constructions traditionnelles situées rue Anatole France et rue pierre Curie dès lors que les façades concernées sont visibles des voies publiques.

ANNEXES

L'emploi de la tôle galvanisée non peinte en usine est interdit.

Les matériaux utilisés devront présenter des teintes foncées.

L'usage du bois est admis.

Les garages devront être réalisés en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale et placés à l'arrière de celle-ci ou accolés.

Les ouvertures des annexes sont celles habituellement utilisées à leur éclairement à l'exclusion de toute baie vitrée, porte-fenêtre ou fenêtre d'habitation.

Les abris de jardin (< 12 m^2) seront disposés en fond de parcelle.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou type « gratté fin » ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Pour les terrains en pente, la clôture respectera le niveau naturel du terrain (redans interdits).

Sauf impossibilité technique ou fonctionnelle, les coffrets techniques et les boites aux lettres seront soigneusement intégrés aux murs de clôture.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00 m et seront minérales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

La pose d'un enduit sur les murs de clôtures sur rue composés de matériaux traditionnels (briques, pierres…) est interdite.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,40 m surmonté au choix d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage. Il pourra être doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques rouges en terre cuite, moellons, pierres) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse…). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux sera exigée (chaînage, chaînages d'angles, soubassement…). Les détails architecturaux seront réalisés soit en pierres et/ou en briques pleines en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire.

Clôtures édifiées en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures édifiées en limites séparatives est limitée à 2,50 m.

Les clôtures édifiées en limites séparatives, au contact d'une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) seront végétales. Elles seront composées d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur. Dans ce cas, l'usage de plaques de béton armé entre poteaux est toléré en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les climatisations, antennes paraboliques et autres accessoires techniques liées aux nouvelles technologies devront être non visibles de l'espace public ou bien intégrés en termes de teinte, aspect et géométrie.

UA - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  . 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les hôtels :
  . 1 place par chambre.

- pour les commerces et restaurants :
  . non réglementé.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements recevant du public :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

En cas d'impossibilité d'aménager pour une opération le nombre de parkings nécessaires sur le terrain pour des contraintes d'ordre technique ou urbanistique, le constructeur peut :
- soit aménager les places nécessaires sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

- soit obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé existant ou en cours de réalisation dans les conditions fixées par l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

UA - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

UA - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

UA - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

UA - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond au secteur de la commune présentant un bâti mixte. Elle s'articule au pourtour des parties originelles de la ville. La zone UB se caractérise par la mixité fonctionnelle et architecturale du tissu urbain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UB - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations à usage industriel.

Les constructions à usage d'entrepôt à l'exception des entrepôts à usage commercial ou artisanal.

Les constructions ou partie de constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 200 m².

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation ou les risques d'incendie ou d'explosion.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

UB - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les installations classées soumises à déclaration ou non au titre de la protection de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que les nouveaux bâtiments soient implantés sur l'unité foncière du siège de l'exploitation.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit (sources, remontées de nappe…) et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

UB - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Les voies nouvelles créées dans le cadre d'opération d'ensemble et ouvertes à la circulation automobile devront présenter une emprise de 8 m et une chaussée de 5 m ; toutefois ces caractéristiques peuvent être réduites si un parti d'aménagement le justifie.

Les voies en impasse seront équipées d'une placette de retournement dont les caractéristiques respecteront les exigences liées à l'évolution des véhicules de secours ou de services.

UB - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place, sur le terrain d'assiette de l'opération, un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être rejetées, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, dans le réseau pluvial public ou à défaut, dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif adapté (fossé, bassin…). Les rejets devront présenter un débit limité.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débourbage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UB - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UB - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées :
- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée ou aménagée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :
- aux batteries de garages,
- aux bâtiments annexes (bûcher, remise à matériel…),
- à l'extension, l'adaptation ou modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

D'autres dispositions que celles fixées ci-dessus peuvent être adoptées lorsque le projet de construction intéresse un îlot foncier d'au moins 3 000 m^2 de superficie et qu'il conduit à la réalisation d'au moins 8 logements.

UB - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées sur au moins une limite latérale.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Pour les constructions édifiées en retrait de l'alignement, la distance entre les deux limites latérales, au droit de la façade principale de la construction à usage d'habitation, sera au minimum de 14 m. Par définition, les limites latérales sont les limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie publique desservant la construction.

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (bûcher, remise à matériel…), ni à la modification, réparation ou extension des constructions existantes, dans la mesure où l'extension n'a pas pour effet de réduire le recul initial.

D'autres dispositions que celles fixées ci-dessus peuvent être adoptées lorsque le projet de construction intéresse un îlot foncier d'au moins 3 000 m^2 de superficie et qu'il conduit à la réalisation d'au moins 8 logements.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UB - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'activités non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces prennent jour sur cette façade.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas aux bâtiments annexes aux habitations (garage, abris de jardin, bûcher, remise à matériel…).

UB - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain ; elle peut être portée à 50 % pour un îlot foncier d'au moins 3 000 m^2 de superficie sur lequel un programme de construction comportant au moins 8 logements est prévu.

L'emprise au sol maximale peut également être portée à 50 % dans le cas d'implantation de constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux, et autres activités autorisées.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

En cas de mixité des fonctions, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (activités + habitations + annexes,…) ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UB - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardecorps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage, soit R+1+C pour les habitations.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, bûcher, abris de jardin…) non contigus à l'habitation principale est fixée à 5 m au faîtage.

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, silos, réservoirs et autres structures verticales).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UB - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

Dans le cas d'une opération d'immeuble intéressant un îlot foncier, les constructions devront présenter une homogénéité d'aspect, y compris dans le cas de programme comportant des constructions existantes à réhabiliter ou non.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ASPECT

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions traditionnelles doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique ou similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation ou adaptation de la façade sur rue d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (briques rouges, moellons, enduits anciens, etc.).

La pose d'un enduit sur les façades sur rue des constructions et les murs de clôtures sur rue composés de matériaux traditionnels (briques, pierres, moellons…) est interdite.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sur rue des constructions ou les murs de clôtures sont constitués de matériaux traditionnels, les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités identiques aux matériaux traditionnels ; les tôles non peintes sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation ou extension à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des bâtiments annexes, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

Les toitures à la Mansart sont autorisées.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des bâtiments annexes, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles sans côte verticale apparente de teinte brunie, vieillie ou flammée, soit en ardoises posées droites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activités sont autorisés.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumises aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, …) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone et qu'ils soient intégrés au nu du plan de couverture.

- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

ANNEXES

L'emploi de la tôle galvanisée non peinte en usine est interdit.

Les matériaux utilisés devront présenter des teintes foncées.

L'usage du bois est admis.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les garages devront être réalisés en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les ouvertures des annexes sont celles habituellement utilisées à leur éclairement à l'exclusion de toute baie vitrée, porte-fenêtre ou fenêtre d'habitation.

Les abris de jardin (<12 m^2) seront disposés en fond de parcelle.

CLOTURES

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou type « gratté fin » ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Pour les terrains en pente, la clôture respectera le niveau naturel du terrain (redans interdits).

Sauf impossibilité technique ou fonctionnelle, les coffrets techniques et les boites aux lettres seront soigneusement intégrés aux murs de clôture.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00 m. Elles seront soit minérales, soit végétales.

La pose d'un enduit sur les murs de clôtures sur rue composés de matériaux traditionnels (briques, pierres…) est interdite.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Elles sont tolérées en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,40 m surmonté au choix d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage. Il pourra être doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur, doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- soit d'une haie vive composée d'essences locales.

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques rouges en terre cuite, moellons, pierres) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse…).

Clôtures édifiées en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures édifiées en limites séparatives est limitée à 2,50 m.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les clôtures édifiées en limites séparatives, au contact d'une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) seront végétales. Elles seront composées d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur. Dans ce cas, l'usage de plaques de béton armé entre poteaux est toléré en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les climatisations, antennes paraboliques et autres accessoires techniques liées aux nouvelles technologies devront être non visibles de l'espace public ou bien intégrés en termes de teinte, aspect et géométrie.

UB - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, soit sur le terrain d'assiette de l'opération, soit sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  . 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  . 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

- pour les constructions à usage artisanal :
  1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de plancher.

- pour les hôtels :
  . 1 place par chambre.

- pour les commerces et restaurants :
  . non réglementé.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

- pour les établissements recevant du public :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UB - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Des plantations d'intégration seront mises en place sur les espaces indiqués au plan 5b.

UB - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

UB - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UB - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC recouvre le secteur d'habitat collectif présent au sud de la ville. Il s'agit d'un secteur mixte regroupant également des services à la population et des commerces.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UC - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations à usage industriel ou artisanal.

Les constructions à usage d'entrepôt à l'exception des entrepôts à usage commercial.

Les constructions ou partie de constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 300 m².

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les constructions à usage agricole.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation ou les risques d'incendie ou d'explosion.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

UC - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les installations classées soumises à déclaration ou non au titre de la protection de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit (sources, remontées de nappe…) et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

UC - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

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

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

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

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

Les voies nouvelles créées dans le cadre d'opération d'ensemble et ouvertes à la circulation automobile devront présenter une emprise de 8 m et une chaussée de 5 m ; toutefois ces caractéristiques peuvent être réduites si un parti d'aménagement le justifie.

Les voies en impasse seront équipées d'une placette de retournement dont les caractéristiques respecteront les exigences liées à l'évolution des véhicules de secours ou de services.

UC - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place, sur le terrain d'assiette de l'opération, un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être rejetées, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, dans le réseau pluvial public ou à défaut, dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif adapté (fossé, bassin…). Les rejets devront présenter un débit limité.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débourbage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UC - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UC - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation seront édifiées :

- soit à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée,
- soit avec un retrait au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes aux habitations (bûcher, remise à matériel…).

UC - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées sur au moins une limite latérale. Cette disposition ne concerne pas les constructions implantées à l'angle de deux voies.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (bûcher, remise à matériel…), ni à la modification, réparation ou extension des constructions existantes, dans la mesure où l'extension n'a pas pour effet de réduire le recul initial.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UC - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'activités non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces prennent jour sur cette façade.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas aux bâtiments annexes aux habitations (garage, abris de jardin, bûcher, remise à matériel…).

UC - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

UC - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardecorps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 15 m au faîtage soit R+2+C ou R+3.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, bûcher, abris de jardin…) non contigus à l'habitation principale est fixée à 5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, silos, réservoirs et autres structures verticales).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UC - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

TOITURES

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumises aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, …) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone et qu'ils soient intégrés au nu du plan de couverture.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les climatisations, antennes paraboliques et autres accessoires techniques liées aux nouvelles technologies devront être non visibles de l'espace public ou bien intégrés en termes de teinte, aspect et géométrie.

UC - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  . 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  . 1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les hôtels et restaurants:
  . 1 place par chambre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

. 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements recevant du public :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de commerce,
  . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

A l'exception des commerces, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UC - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

Les espaces non imperméabilisés ou paysagers de pleine terre doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la superficie totale du terrain.

UC - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

UC - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

UC - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD couvre les secteurs de la commune dont l'urbanisation repose sur un mode principalement pavillonnaire. Le tissu urbain est plus aéré. L'habitat individuel y est fortement représenté. La zone UD se caractérise par ses fonctions urbaines limitées à la vocation habitat ; elle comprend un secteur Uda dans lequel la densification par une implantation en double rideau des constructions est autorisée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UD - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations à usage industriel.

Les constructions à usage d'entrepôt à l'exception des entrepôts à usage commercial ou artisanal.

Les constructions à usage de commerce.

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les constructions à usage agricole.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation ou les risques d'incendie ou d'explosion.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

UD - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage artisanal à condition :
- qu'elles soient liées à une habitation existante ou projetée ;
- que leur surface de plancher n'excède pas 50 m².

Les constructions à usage d'activité artisanale relevant du régime des installations classées soumises à déclaration ou non au titre de la protection de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que les nouveaux bâtiments soient implantés sur l'unité foncière du siège de l'exploitation.

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit (sources, remontées de nappe…) et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

UD - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Tout accès direct sur la rue Parmentier, la rue de la Brèche ou la rue Vaillant est interdit sur le tronçon de voie indiqué au règlement graphique.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Les voies nouvelles créées dans le cadre d'opération d'ensemble et ouvertes à la circulation automobile devront présenter une emprise de 8 m et une chaussée de 5 m ; toutefois ces caractéristiques peuvent être réduites si un parti d'aménagement le justifie.

Les voies en impasse seront équipées d'une placette de retournement dont les caractéristiques respecteront les exigences liées à l'évolution des véhicules de secours ou de services.

UD - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place, sur le terrain d'assiette de l'opération, un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être rejetées, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, dans le réseau pluvial public ou à défaut, dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif adapté (fossé, bassin…). Les rejets devront présenter un débit limité.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débourbage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UD - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UD - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone UD

Les constructions devront être édifiées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans toute la zone UD, sauf le secteur UDa

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée ou aménagée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :
- aux batteries de garage,
- aux bâtiments annexes (bûcher, remise à matériel…),
- à l'extension, l'adaptation ou modification d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans le secteur UDa

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée ou aménagée au-delà d'une bande de 50 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :
- aux batteries de garage,
- aux bâtiments annexes (bûcher, remise à matériel…),
- à l'extension, l'adaptation ou modification d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

UD - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation ne pourront être édifiées que sur une seule limite séparative au maximum.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (bûcher, remise à matériel…), ni à la modification, réparation ou extension des constructions existantes, dans la mesure où l'extension n'a pas pour effet de réduire le recul initial.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des cours d'eau.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UD - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces prennent jour sur cette façade.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas aux bâtiments annexes aux habitations (garage, abris de jardin, bûcher, remise à matériel…).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UD - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 40 % dans le cas d'implantation de constructions à usage d'activités autorisées.

Dans tous les cas, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (activités + habitations + annexes,…) ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UD - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardecorps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

°°°

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, bûcher, abris de jardin…) non contigus à l'habitation principale est fixée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage, soit R+C ou R+1 pour les habitations.

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, silos, réservoirs et autres structures verticales).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UD - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

Dans le cas d'une opération d'immeuble intéressant un îlot foncier, les constructions devront présenter une homogénéité d'aspect, y compris dans le cas de programme comportant des constructions existantes à réhabiliter ou non.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ASPECT

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions traditionnelles doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique ou similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation ou adaptation de la façade sur rue d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (briques rouges, moellons, enduits anciens, etc.).

La pose d'un enduit sur les façades sur rue des constructions et les murs de clôtures sur rue composés de matériaux traditionnels (briques, pierres, moellons…) est interdite.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sur rue des constructions ou les murs de clôtures sont constitués de matériaux traditionnels, les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités identiques aux matériaux traditionnels ; les tôles non peintes sont interdites.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation ou extension à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des bâtiments annexes, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

Les toitures à la Mansart sont autorisées. Elles ne pourront comporter plus d'un niveau habitable.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des bâtiments annexes, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles sans côte verticale apparente de teinte brunie, vieillie ou flammée, soit en ardoises posées droites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activités sont autorisés.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumises aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, …) rappelle les

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

couvertures traditionnelles admises dans la zone et qu'ils soient intégrés au nu du plan de couverture.

- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

ANNEXES

L'emploi de la tôle galvanisée non peinte en usine est interdit.

Les matériaux utilisés devront présenter des teintes foncées.

L'usage du bois est admis.

Les garages devront être réalisés en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les ouvertures des annexes sont celles habituellement utilisées à leur éclairement à l'exclusion de toute baie vitrée, porte-fenêtre ou fenêtre d'habitation.

Les abris de jardin (<12 m^2) seront disposés en fond de parcelle.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou type « gratté fin » ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Sauf impossibilité technique ou fonctionnelle, les coffrets techniques et les boites aux lettres seront soigneusement intégrés aux murs de clôture.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00 m. Elles seront soit minérales, soit végétales.

La pose d'un enduit sur les murs de clôtures sur rue composés de matériaux traditionnels (briques, pierres…) est interdite.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Elles sont tolérées en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,40 m surmonté au choix d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage. Il pourra être doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur, doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques rouges en terre cuite, moellons, pierres) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse…).

Clôtures édifiées en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures édifiées en limites séparatives est limitée à 2,50 m.

Les clôtures édifiées en limites séparatives, au contact d'une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) seront végétales. Elles seront composées d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur. Dans ce cas, l'usage de plaques de béton armé entre poteaux est toléré en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les climatisations, antennes paraboliques et autres accessoires techniques liées aux nouvelles technologies devront être non visibles de l'espace public ou bien intégrés en termes de teinte, aspect et géométrie.

UD - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  . 1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage artisanal :
  . 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de plancher.

- pour les hôtels et restaurants:
  . 1 place par chambre.
  . 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

- pour les établissements recevant du public :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UD - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

Les espaces non imperméabilisés ou paysagers de pleine terre doivent couvrir une surface au moins égale à 25 % de la superficie totale du terrain.

UD - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

UD - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

UD - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE UE

Caractère de la zone

Zone urbaine correspondant à la zone commerciale située au nord-ouest du territoire, en bordure de la RD 1016 aux lieux dit « Carreaux Labesse » et « Les Dix-Mines ». Il s'agit d'une zone qui accueille des commerces tournés vers l'équipement de la maison, les loisirs et les services à la population ainsi qu'une station services.

La zone UE comprend un secteur UEa correspondant au développement récent de la zone par l'accueil d'une entreprise de vente et de réparation de caravanes ; le secteur UEa est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UE - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole.

Les constructions à usage d'entrepôt à l'exception des entrepôts à usage commercial ou artisanal.

Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation ou les risques d'incendie ou d'explosion.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

UE - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés à condition de faire partie intégrante des constructions autorisées.

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales ou de services dès lors qu'elles concernent l'équipement de la maison et les loisirs en général.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

UE - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 1016.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au ramassage des ordures ménagères.

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

L'urbanisation de la zone UE et du secteur UEa à partir de la rue des Acacias devra être organisée de manière à ne pas hypothéquer la poursuite de l'urbanisation sur la zone 2 AUe.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UE - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place, sur le terrain d'assiette de l'opération, un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être rejetées, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, dans le réseau pluvial public ou à défaut, dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif adapté (fossé, bassin…). Les rejets devront présenter un débit limité.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UE - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UE - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UEa

Les constructions principales autorisées dans la zone devront s'implanter à l'intérieur du polygone constructible défini au plan de zonage.

Dans le reste de la zone UE

A l'exception des installations nécessitant la proximité des infrastructures routières (station services, …), les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 m de l'emprise de la RD 1016.

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans toute la zone UE (y compris le secteur UEa)

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux postes de gardiennage, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UE - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UEa

Les constructions principales autorisées dans la zone devront s'implanter à l'intérieur du polygone constructible défini au plan de zonage et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les autres constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Dans le reste de la zone UE

Les constructions édifiées en limite(s) séparative(s) sont autorisées.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Dans toute la zone UE

Les postes de gardiennage pourront être implantés en limites séparatives. En cas de retrait, ils devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UE - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UE - article 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UEa

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser celle du polygone constructible défini au plan de zonage.

Dans le reste de la zone UE

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

UE - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardecorps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

°°°

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, silos, réservoirs et autres structures verticales).

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UE - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ASPECT

Pour toute construction projetée, compte tenu de la forte sensibilité paysagère des espaces concernés, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

A l'exception des bandeaux d'éclairement, encadrements et enseignes de publicité, les matériaux utilisés dans la composition des façades des constructions devront présenter des teintes foncées (vert, marron, gris,…). L'usage du bois est également admis.

Les façades visibles de la RD 1016 devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillies ou en retrait, claustras, baies vitrées…) afin de rompre leur uniformité.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les enseignes devront être implantées sur la façade du bâtiment.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés.

TOITURES

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumises aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, …) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone et qu'ils soient intégrés au nu du plan de couverture.
- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres. Elles seront composées de grillages constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont uniquement autorisées en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Sauf impossibilité technique ou fonctionnelle, les coffrets techniques et les boites aux lettres seront soigneusement intégrés aux clôtures.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les climatisations, antennes paraboliques et autres accessoires techniques liées aux nouvelles technologies devront être non visibles de l'espace public ou bien intégrés en termes de teinte, aspect et géométrie.

UE - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage artisanal ou de bureaux,
  . 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de commerce,
  . 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de vente couverte.

- pour les constructions à usage de d'entrepôt,
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher de construction.

- pour les hôtels et restaurants,
  . 1 place par chambre.
  . 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

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

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m^2 par place y compris les aires d'évolution.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UE - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans le secteur UEa

Des plantations devront être réalisées sur les espaces mentionnés au règlement graphique et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Les essences employées seront des essences indigènes. Ces plantations pourront s'inspirer des recommandations présentées en annexe du règlement.
Les espaces plantés pourront également comprendre des aménagements visant la gestion des eaux pluviales (noue, fossé, bassin…) traités ou non en qualité d'espace(s) vert(s).
Les aires de stationnement et les zones d'exposition de véhicules aménagées à l'extérieur des bâtiments doivent être plantées.

Dans la zone UE, sauf le secteur UEa

Les espaces non imperméabilisés ou paysagers de pleine terre doivent couvrir une surface au moins égale à 15 % de la superficie totale du terrain.

Dans toute la zone UE

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les dépôts et stockages autorisés devront être dissimulés par un écran de verdure.

UE - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

UE - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

UE - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI correspond aux zones d'activités industrielles présentes sur la commune. La première se situe au nord-ouest du territoire, au sein de la plaine agricole. Les deux autres zones se localisent au sein de la ville de Rantigny. La zone UI comprend un secteur UIa dans lequel la hauteur est réglementée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UI - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole.

Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

UI - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés à condition de faire partie intégrante des constructions autorisées.

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit (sources, remontées de nappe…) et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

UI - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UI - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place, sur le terrain d'assiette de l'opération, un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être rejetées, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, dans le réseau pluvial public ou à défaut, dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif adapté (fossé, bassin…). Les rejets devront présenter un débit limité.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UI - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UI - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de l'emprise du domaine public ferroviaire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux postes de gardiennage, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UI - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite(s) séparative(s) sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UI - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

UI - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UI - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardecorps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

°°°

Dans le secteur UIa

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, silos, réservoirs et autres structures verticales).

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

Dans le reste de la zone

Non réglementé.

UI - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés.

Les autres matériaux utilisés dans la composition des façades des constructions devront présenter des teintes foncées (vert, marron, gris,…). L'usage du bois est également admis.

TOITURES

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumises aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, …) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone et qu'ils soient intégrés au nu du plan de couverture.

- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

CLOTURE

Les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Sauf impossibilité technique ou fonctionnelle, les coffrets techniques et les boites aux lettres seront soigneusement intégrés aux clôtures.

Les portails seront en bois ou en métal, de la même couleur que le grillage. Ils seront à claire-voie avec un barreaudage vertical. Leur hauteur ne pourra excéder celle de la clôture.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les climatisations, antennes paraboliques et autres accessoires techniques liées aux nouvelles technologies devront être non visibles de l'espace public ou bien intégrés en termes de teinte, aspect et géométrie.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UI - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage artisanal ou industriel,
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de bureaux,
  . 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les construction à usage de commerce,
  . 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente couverte.

- pour les constructions à usage d'entrepôt,
  . 1 place de stationnement par tranche de 300 m^2 de surface de plancher de construction.

- pour les hôtels et restaurants,
  . 1 place par chambre.
  . 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

- pour les établissements recevant du public :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m^2 par place y compris les aires d'évolution.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UI - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

Les haies arbustives doivent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

UI - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

UI - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

UI - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE UP

Caractère de la zone

Zone urbaine correspondant au pôle d'équipements publics (scolaires, sportifs, associatifs…) situé dans la rue Marcelin Berthelot et la rue Sacco et Vanzetti.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UP - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage artisanal.

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.

Les constructions à usage agricole.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation ou les risques d'incendie ou d'explosion.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

Les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

UP - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés à condition de faire partie intégrante des constructions autorisées.

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

UP - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

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

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UP - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place, sur le terrain d'assiette de l'opération, un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être rejetées, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, dans le réseau pluvial public ou à défaut, dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif adapté (fossé, bassin…). Les rejets devront présenter un débit limité.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débourbage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UP - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UP - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées :
- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

UP - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

UP - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

UP - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UP - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

UP - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les climatisations, antennes paraboliques et autres accessoires techniques liées aux nouvelles technologies devront être non visibles de l'espace public ou bien intégrés en termes de teinte, aspect et géométrie.

UP - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non réglementé.

UP - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

Les espaces non imperméabilisés et paysagers de pleine terre doivent couvrir une surface au moins égale à 15 % de la superficie totale du terrain.

UP - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

UP - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

UP - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE 1AUm

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUm recouvre la friche de l'ancien site industriel Caterpillar. Il s'agit d'un secteur situé en cœur de ville, destiné à un renouvellement urbain visant à développer un projet d'urbanisation mixte (activités, habitat et équipements publics).

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

1AUm - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les constructions et installations à usage d'activité agricole.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

1AUm - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement pour des raisons sanitaires (dépollution par exemple), fonctionnelles ou lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

Les constructions et installations à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

Tout projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le site (Cf. document n°4).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit (sources, remontées de nappe…) et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

1AUm - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Tout projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le site (Cf. document n°4).

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

1AUm article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place, sur le terrain d'assiette de l'opération, un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être rejetées, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, dans le réseau pluvial public ou à défaut, dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif adapté (fossé, bassin…). Les rejets devront présenter un débit limité.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débourbage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AUm - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

1AUm - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'extension, l'adaptation ou la modification d'une construction existante implantée à moins de 5 m à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1AUm - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite(s) séparative(s), hormis sur les espaces où les Orientations d'Aménagement et de Programmation l'interdisent.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1AUm - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

1AUm - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 55 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

1AUm - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faîtage, sans excéder R+3 pour les habitations.

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, silos, réservoirs et autres structures verticales).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

1AUm - article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois,…).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,…) ne doivent pas être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions.

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,…) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles), à l'exclusion du blanc pur.

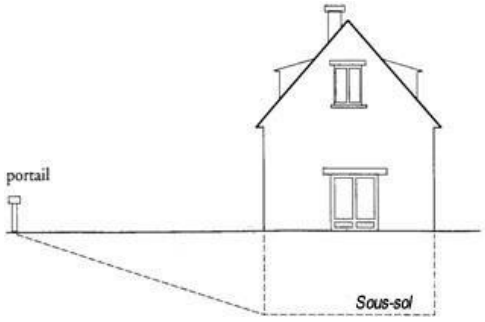
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les tôles non peintes sont interdites.

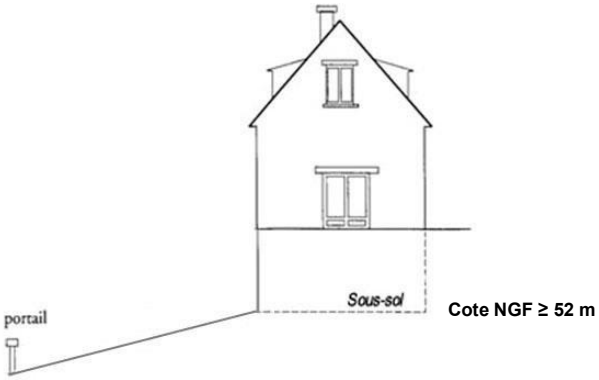
SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits, sauf si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- le sous-sol n'est qu'en partie enterré, du fait de l'implantation de la construction sur un terrain en pente ;
- le niveau du « plancher » du sous-sol se trouve au-dessus de la cote NGF de 52 m.
- l'accès au sous-sol s'effectue à plat ou par une pente « ascendante » en direction du bâtiment.



Exemple de sous-sol interdit



Exemple de sous-sol autorisé

TOITURES

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont admises.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des bâtiments annexes, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart sont autorisées.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des bâtiments annexes, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles sans côte verticale apparente de teinte brunie, vieillie ou flammée, soit en ardoises posées droites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activités sont autorisés.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumises aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, …) rappelle

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

les couvertures traditionnelles admises dans la zone et qu'ils soient intégrés au nu du plan de couverture.
- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

ANNEXES

L'emploi de la tôle galvanisée non peinte en usine est interdit.

Les matériaux utilisés devront présenter des teintes foncées.

L'usage du bois est admis.

Les garages devront être réalisés en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les ouvertures des annexes sont celles habituellement utilisées à leur éclairement à l'exclusion de toute baie vitrée, porte-fenêtre ou fenêtre d'habitation.

Les abris de jardin (<12 m^2) seront disposés en fond de parcelle.

CLOTURES

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou type « gratté fin » ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Sauf impossibilité technique ou fonctionnelle, les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront soigneusement intégrés dans des murets techniques

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Elles sont tolérées en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures sur rue seront composées :
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté au choix d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage rigide de couleur foncée. Il pourra être doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- soit d'un grillage rigide de couleur foncée monté sur des potelets de même couleur, doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- soit d'une haie vive composée d'essences locales.

Les murets constitués de gabions sont autorisés.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Clôtures édifiées en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures édifiées en limites séparatives est limitée à 2,50 m.

Les clôtures édifiées en limites séparatives seront végétales. Elles seront composées d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage rigide de couleur foncée monté sur des potelets de même couleur. Dans ce cas, l'usage de plaques de béton armé entre poteaux est toléré en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les climatisations, antennes paraboliques et autres accessoires techniques liées aux nouvelles technologies devront être non visibles de l'espace public ou bien intégrés en termes de teinte, aspect et géométrie.

1AUm - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, soit sur le terrain d'assiette de l'opération, soit sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par T1 ;
  - . 1,5 place de stationnement par T2 (le nombre sera arrondi au supérieur) ;
  - . 2 places de stationnement par T3 et plus.

Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les établissements à usage d'activités autorisés :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum

- 5 m de longueur et 2,50 m de largeur pour les places perpendiculaires à la voie,
- 5 m de longueur et 2 m de largeur pour les places longitudinales.

1AUm - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 60 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

1AUm - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

1AUm - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1AUm - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE 1AUi

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUi correspond à une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'un campus numérique – Data-center et de centres de formations associés.

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

1AUi - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations à usage agricole.

Les constructions à usage d'habitation hors gardiennage.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

1AUi - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article I.

II- Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'ensemble des constructions et installations nécessaires et lié au fonctionnement du campus numérique.
Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage du site, sont autorisées à condition de ne pas être situées sous des lignes à hautes tension.

Tout projet devra être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation définie sur le site.

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou pour des raisons sanitaires.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Les établissements d'enseignements et de formation sont autorisés dès lors qu'ils présentent un lien fonctionnel ou opérationnel avec le campus numérique.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit (sources, remontées de nappe…) et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter.
Ils sont invités à procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

1AUi - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès devront être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur le site.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi- tour.

1AUi - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE
L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT
- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

• Eaux pluviales

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place, sur le terrain d'assiette de l'opération, un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être rejetées, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, dans le réseau pluvial public ou à défaut, dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif adapté (fossé, bassin…). Les rejets devront présenter un débit limité.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AUi - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

1AUi - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

Conformément à la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier codifiée aux articles L.1116 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites, sauf dérogations prévues, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière. L'article L.111-7 rappelle que cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et enfin à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Ainsi, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 75 m par rapport à l'axe de la D 1016.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux postes de gardiennage, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…) nécessitant une implantation en limite de voie ou d'emprise publique.

1AUi - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les constructions édifiées en limite(s) séparative(s) sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…), si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1AUi - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

1AUi - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

1AUi - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Au sein du périmètre PT2LH, la hauteur des constructions est limitée à 25 mètres.

En dehors de ce périmètre, la hauteur n'est pas règlementée.

1AUi - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …). La végétalisation des façades des constructions est autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à leur qualité architecturale, à leur insertion paysagère et à la sécurité des personnes et des biens.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

SOUS-SOLS
Les caves et sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont autorisés sous réserve d'être indispensable à la sécurité du site.
Seuls les dispositifs techniques de type cuve à fioul enterrés sont autorisés sous réserve d'être indispensable au fonctionnement du site.

MATERIAUX
Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), ne doivent pas être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions.

TOITURES
Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont admises.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activités sont autorisés. L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumises aux prescriptions suivantes :
 les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition qu'ils soient intégrés au nu du plan de couverture.
 les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

CLOTURE
Les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Sauf impossibilité technique ou fonctionnelle, les coffrets techniques et les boites aux lettres seront soigneusement intégrés aux clôtures.

Les portails seront en bois ou en métal, de la même couleur que le grillage. Ils seront à claire- voie avec un barreaudage vertical. Leur hauteur ne pourra excéder celle de la clôture.

AMENAGEMENT DES ABORDS
Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les climatisations, antennes paraboliques et autres accessoires techniques liées aux nouvelles technologies devront être non visibles de l'espace public ou bien intégrés en termes de teinte, aspect et géométrie.

1AUi - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

est due.

En particulier, il est exigé au minimum :
• **Pour les constructions à usage d'entrepôt : 1** place de stationnement par tranche de 300 m2 de surface de plancher.
• **Pour les établissements recevant du public :** 1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de surface de plancher. En sus, ces bâtiments seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m2 par place y compris les aires d'évolution.

1AUi - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions et/ ou les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

Les haies arbustives doivent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

Le Mahonia et le Robinier faux-acacia sont à exclure compte tenu de leurs propriétés invasives et/ou toxiques.

Les haies mono-espèces sont interdites.

1AUi - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

1AUi - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

Les constructions, installations et aménagements devront être conçus de manière à favoriser la maîtrise des consommations énergétiques et l'optimisation de leur performance environnementale.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques permettant la récupération de la chaleur fatale produite par les activités implantées sur le site et préserver les possibilités de sa valorisation ultérieure.

Les constructions et installations devront permettre, directement ou indirectement, le raccordement à tout dispositif de valorisation énergétique ou réseau de chaleur susceptible d'être développé à l'échelle du territoire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

1AUi - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE 2 AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser à moyen terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée. A vocation économique, l'objectif de son urbanisation est de conforter la vocation actuelle de la zone portée essentiellement sur les commerces de loisirs et d'équipements de la maison ainsi que des activités de services (hôtellerie, restauration, …). Cette zone sera par ailleurs consacrée à l'accueil de petites unités de production artisanale avec vente directe en boutique.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

2 AUe - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdite :

- toute construction et installation, dans l'attente de la modification du PLU exceptée les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

2 AUe - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

2 AUe - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

2 AUe - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

2 AUe - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

2 AUe - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

2 AUe - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives devront être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

2 AUe - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2 AUe - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est fixée à 0 %.

2 AUe - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

2 AUe - article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

2 AUe - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

2 AUe - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

2 AUe - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

2 AUe - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2 AUe – article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE 2 AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser à moyen terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée. A vocation économique, l'objectif de son urbanisation est de conforter la vocation actuelle de la zone portée essentiellement l'accueil d'un campus numérique et de centres de formations associés.
Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

2 AU - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdite :
- toute construction et installation, dans l'attente de la modification du PLU exceptée les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

2 AU - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

2 AU - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

2 AU - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

2 AU - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

2 AU - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

Conformément à la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier codifiée aux articles L.1116 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites, sauf dérogations prévues, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière. L'article L.111-7 rappelle que cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et enfin à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Ainsi, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 75 m par rapport à l'axe de la D 1016.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux postes de gardiennage, aux équipements publics, aux

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…) nécessitant une implantation en limite de voie ou d'emprise publique.

2 AU - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives devront être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

2 AU - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2 AU - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

2 AU - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

2 AU - article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

SOUS-SOLS
Les caves et sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont autorisés sous réserve d'être indispensable à la sécurité du site.
Seuls les dispositifs techniques de type cuve à fioul enterrés sont autorisés sous réserve d'être indispensable au fonctionnement du site.

2 AU - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.
La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.
En particulier, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'entrepôt :** 1 place de stationnement par tranche de 300 m2 de surface de plancher.
- **Pour les établissements recevant du public :** 1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de surface de plancher. En sus, ces bâtiments seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
-

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

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

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m2 par place y compris les aires d'évolution.

2 AU - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

2 AU - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

2 AU - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2 AU – article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone protégée en raison de la valeur agronomique, économique ou biologique des terres agricoles. La zone A concerne les terres cultivées situées au sein de la plaine agricole visible au nord-ouest du territoire ainsi que celles présentes sur le plateau de Montataire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

A - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 2.

A - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les installations classées on non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (chambre d'hôte, vente de produits fermiers…) dans la mesure où cette diversification constitue le complément et le prolongement d'une exploitation agricole en activité, et que les bâtiments soient implantés à proximité du siège d'exploitation.

Les constructions, installations, dépôts ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

Les ouvrages électriques à Haute et très Haute tension.

Les ouvrages de transport de gaz.

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants régulièrement édifiés.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue…).

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Sauf application d'une disposition d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit (sources, remontées de nappe…) et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

A - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

A - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place, sur le terrain d'assiette de l'opération, un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être rejetées, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, dans le réseau pluvial public ou à défaut, dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif adapté (fossé, bassin…). Les rejets devront présenter un débit limité.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débourbage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

A - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 20 m de l'emprise de la RD 1016
- 10 m des autres voies publiques
- 5 m de l'emprise du domaine ferroviaire.

A - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des cours d'eau (ruisseau du Rayon, …).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

A - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

A - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

A - article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole ou d'élevage est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R+C ou R+1.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales…).

A - article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les dispositions de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage agricole ou d'élevage seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels ;
- soir à l'aide de matériaux destinés à être recouverts ;
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleu ardoise, marron, vert…) ;
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché et de matériaux composés de cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

TOITURES

À l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

À l'exception des vérandas et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles sans côte verticale apparente de teinte brunie, vieillie ou flammée, soit en ardoises posées droites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles ou d'élevage sont autorisés.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou ferroviaire.

Les clôtures seront végétales. Elles seront composées d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur. Dans ce cas, l'usage de

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

plaques de béton armé entre poteaux est toléré en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

A - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération.

A - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

A - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

A - article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

A - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière.
Sont concernés la vallée de la Brèche ainsi que le coteau boisé situé au sud-ouest du territoire communal et son pied de versant cultivé.

La zone N comprend :

- un secteur Nh correspondant aux zones humides et inondables répertoriées en fond de vallée de la Brèche,
- un secteur Nj destiné à l'accueil de jardins familiaux.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

N - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

N - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur Nh

Outre la gestion normale des bois, les actions et aménagements visant la gestion, l'entretien, la pérennisation, la remise en bon état ou la mise en valeur des zones humides.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'entretien des berges de la rivière de la Brèche et de ses abords.

Les installations et aménagements légers liés à la mise en valeur de la vallée de la Brèche (panneaux d'informations, bancs, sentiers pédestres, parcours de santé...) à condition de ne pas porter atteinte aux milieux naturels et à l'équilibre hydraulique du secteur.

Dans le secteur Nj

Les abris de jardin

Les constructions, ouvrages ou aménagements nécessaires à la gestion, l'entretien ou la surveillance des jardins.

Dans le reste de la zone N

Les constructions, installations et ouvrages liées à la gestion forestière.

Les abris pour animaux liés à l'exercice d'une activité agricole.

L'adaptation, la réfection, la modification ou l'extension des constructions régulièrement édifiées, dans les conditions fixées au règlement.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Dans toute la zone N

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre des zones humides dans le secteur Nh.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue…).

Les ouvrages électriques à Haute et très Haute tension.

Les ouvrages de transport de gaz.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

N - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

N - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place, sur le terrain d'assiette de l'opération, un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être rejetées, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, dans le réseau pluvial public ou à défaut, dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif adapté (fossé, bassin…). Les rejets devront présenter un débit limité.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débourbage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

N - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

N - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

N - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N, sauf le secteur Nj

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations…).

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 m des berges des cours d'eau.

Dans le secteur Nj

Non réglementé.

N - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

N - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

N - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardecorps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des abris pour animaux est fixée à 6 m au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est fixée à 3 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

N - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

MATERIAUX

Les abris pour animaux seront en bois et fermés sur 3 côtés au maximum. La couverture sera constituée soit de bardeaux bitumés, soit de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noir. Leur emprise n'excèdera pas 75 m^2 au sol.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les abris de jardin seront constitués de clins de bois et couverts de bardeaux bitumés ou de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures seront végétales. Elles seront composées d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur. Dans ce cas, l'usage de plaques de béton armé entre poteaux est toléré en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

N - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération.

N - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Les espaces non imperméabilisés ou paysagers de pleine terre doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la superficie totale du terrain.

N - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

N - article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

N - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.