Révision générale Plan Local d'Urbanisme

4

Commune de Mirecourt

département des Vosges

Règlement écrit

Procédure approuvée
par le Conseil municipal de Mirecourt
le 21 septembre 2026

Bureau d'études Éolis
Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Sommaire

Mode d'emploi du règlement_____1

Titre I : Les dispositions générales et les règles communes à toutes les zones du PLU ___11

Titre II : Les dispositions applicables aux zones urbaines_____23

Titre III : Les dispositions applicables à la zone à urbaniser_____50

Titre IV : Les dispositions applicables à la zone agricole_____59

Titre V : Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière_____67

Mode d'emploi du règlement

1.- Le mode d'emploi du règlement écrit du PLU

Le présent règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs chapitres :

- Chapitre I : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire et les règles communes à toute les zones
- Chapitre II : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)
- Chapitre III : Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (AU)
- Chapitre IV : Les dispositions applicables à la zone agricole (zones A)
- Chapitre V : Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (zones N)

En amont de la lecture de ce document, il convient de procéder à :

1. Une lecture de la composition du règlement et de son glossaire.

2. Une lecture des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.

3. Une lecture du chapitre du règlement écrit correspondant à la zone dans laquelle est située votre terrain. Vous y trouverez l'ensemble des règles qui s'appliquent alors à votre projet. **Des schémas – à valeur réglementaire ou informative - illustrent les propos développés**. La lecture du règlement écrit doit également être complétée par une prise de connaissance du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation patrimoniale » dans un rapport de compatibilité concernant les bâtiments identifiés sur le document de zonage, pour tout nouveau projet de construction nouvelle et de rénovation.
   Dans le rapport de présentation du PLU, figurent également des éléments qui vous aideront dans la compréhension des différentes règles écrites.

4. Une lecture des annexes du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique qui rassemblent les dispositions règlementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certains terrains.

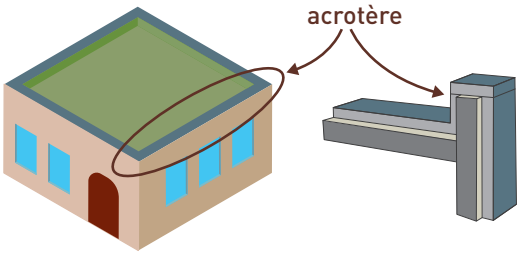
2 - Glossaire

Les définitions mentionnées ci-après sont issues du lexique national (précisé pour chaque terme par un*) et complétées par des définitions applicables pour le présent règlement. Ces dernières explicitent la manière dont doivent être interprétés les termes utilisés dans le document.

A

Accès : partie de terrain qui correspond à l'interface entre la voie privée et la voie publique, donnant sur une voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : Élément d'une façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture et qui constitue un rebord pour permettre le relevé d'étanchéité.



Affouillement (du sol) : Modification volontaire du niveau du terrain naturel par déblai.

Alignement : limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

Annexe à la construction principale* : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (emprise au sol, hauteur), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
L'annexe est fermée ou non et elle est non habitée.

B

Bâtiment* : construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Matériaux biosourcés : Matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale dont l'utilisation permet de limiter l'empreinte écologique de la construction.

C

Clôture : toute enceinte qui ferme tout l'accès ou une partie d'un terrain et qui sépare deux propriétés privées, ou une propriété privée avec le domaine public. La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction* : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment).

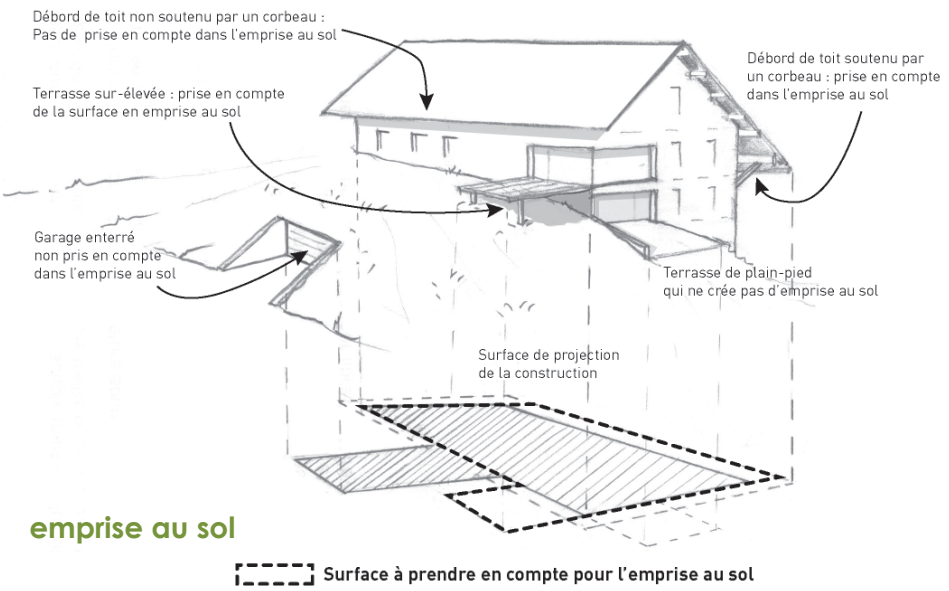
Construction existante* : construction reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

E

Égout de toiture : l'égout de toiture (hors toiture terrasse) - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse de la toiture évacuant les eaux de pluies.

Emprise au sol* : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont comptabilisés dans l'emprise. Les terrasses surélevées ainsi que les

terrasses couvertes font partie de l'emprise au sol.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.



Énergies renouvelables : Ce sont les énergies éolienne, solaire, géothermique et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse. On englobe aussi dans les énergies renouvelables les flux de déchets organiques de l'activité économique qui peuvent donner lieu à une valorisation énergétique : déchets de l'agriculture et de l'exploitation forestière, part fermentescible des déchets industriels et des ordures ménagères.

Bâtiment à énergie positive : Une construction à énergie positive se définit par sa production d'énergie renouvelable, supérieure sur un an à sa consommation d'énergie non renouvelable.

Eaux usées : S'entend pour les eaux usées issues de toute habitation et de tout établissement industriel, à usage commercial, artisanal, agricole ou forestier.

Équipements d'intérêt collectif et services publics : équipement d'intérêt collectif ou service public existant dont il faut permettre l'entretien et/ou l'extension, ou projet de création dont la nature est peu compatible à une implantation dans les zones urbaines ou à urbaniser. Ceux-ci doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Dans les zones agricoles et naturelles, il s'agit donc d'autoriser (liste non exhaustive) les nouvelles installations et constructions appartenant aux sous-destinations suivantes :
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (stations d'épuration, aires de stationnement, aire de co-voiturage,...) ; constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, ...) ; construction de réseaux enterrés et de tout ouvrage et bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement et d'eau potable.
- équipements sportifs : aménagements légers à usage sportif ou de détente.

Espace libre : espace de l'unité foncière non occupée par une ou des constructions.

Essences locales : plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique.

Exemplarité énergétique ou environnementale d'un bâtiment : L'exemplarité énergétique ou environnementale d'un bâtiment se définit à partir d'un seuil minimum d'émission de gaz à effet de serre issu de l'analyse du cycle de vie du bâtiment. Elle est conditionnée à l'atteinte des indicateurs de la réglementation énergétique (RE) en vigueur. Une attestation prouvant la bonne prise en compte des critères devra être fournie par le maitre d'ouvrage au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Exhaussement (du sol) : Modification volontaire du niveau du terrain naturel par remblai.

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

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

F

Façade* : ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Le terme de façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

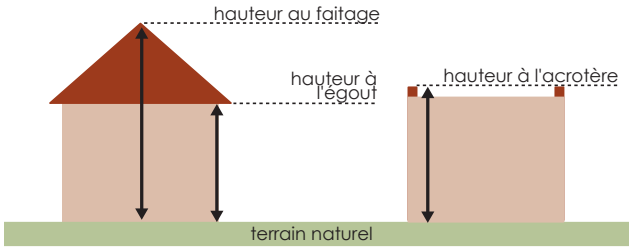
Façade principale ou façade avant : façade extérieure d'un bâtiment où se trouve généralement la porte d'entrée qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.

Faîtage : ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants d'un toit, limite supérieure de la construction.

Forêt : *Définition issue de l'IGN.*
Selon la définition officielle de l'Organisation pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), une forêt est caractérisée par cinq spécificités :

- une superficie minimum de 0,5 hectare (5 000 m²),
- la présence d'arbres pouvant atteindre une hauteur supérieure à 5 mètres à maturité in situ,
- un boisement de plus de 10 % du territoire considéré (vu du dessus),
- une largeur moyenne d'au moins 20 mètres,
- une utilisation qui n'est ni agricole, ni urbaine.

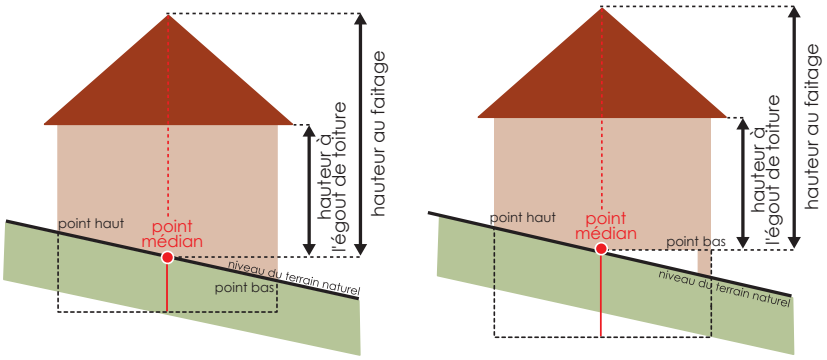
Pour des superficies plus restreintes comprises entre 500 et 5 000 m² avec un couvert arboré de plus de 40 %, on ne parle pas de forêt mais de bosquet.



calcul de la hauteur des constructions

H

Hauteur des constructions : différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Suivant la terminologie retenue, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toiture ou au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans les cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



cas des constructions en secteur en pente

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

Habitation légère de loisirs (HLL) : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles peuvent être implantées :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 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.

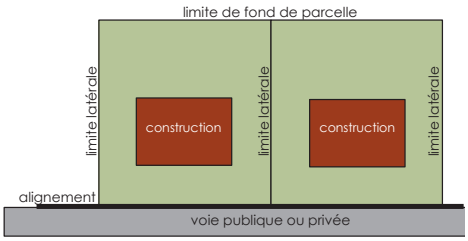
I

Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction, sauf dérogation accordée par le règlement du PLU.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

L

Limite séparative* : limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. On distingue les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. En sont exclues des limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



limite séparative

M

Mur bahut : mur continu ou en maçonnerie (béton, pierre…) support ou non d'une grille, d'un grillage, d'un balustre, d'une palissade, …

P

Panneau solaire : Dispositif convertissant une partie du rayonnement solaire en énergie thermique ou électrique, respectivement grâce à des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques. Les panneaux solaires regroupent :

- les panneaux solaires thermiques qui piègent la chaleur du rayonnement solaire et la transfèrent à un fluide caloporteur.
- les panneaux solaires photovoltaïques qui convertissent une partie du rayonnement solaire en électricité.
- les panneaux photovoltaïques hybrides qui combinent les deux technologies précédentes et produisent à la fois de l'électricité et de la chaleur.

Parcelle cadastrale : portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribués par section.

Piscine: bassin artificiel enterré totalement ou partiellement hors-sol, de forme et de dimension variables, aménagé pour la baignade, comprenant également l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Les règles d'urbanisme à respecter dépendent de la surface du projet. La piscine est considérée comme une annexe de la construction principale.

R

Recul ou retrait : distance séparant tout point de la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies ou limites séparatives.

S

Servitude d'utilité publique : limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (ex : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (ex : protection des captages d'eau potable).

T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Toiture terrasse : couverture de toit offrant un taux de pente inférieur à 8%.

U

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

V

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

Voie ouverte à la circulation automobile : cette notion ne couvre que les voies ouvertes à la circulation automobile dès lors qu'elles sont empruntées par des véhicules, qu'elles soient publiques ou privées, ou faisant l'objet d'une servitude de passage.

3 - Les destinations et les sous-destinations du PLU

Les destinations et les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées sont définies dans le tableau ci-dessous (décret n°2023-195 du 22 mars 2023).

Destinations	Sous-destinations	Typologie
Habitation	Logements	- Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, quel que soit les statuts d'occupation. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourtes). - Les chambres d'hôtes (limité à 5 chambres avec une capacité maximale de 15 personnes). - Les meublés de tourisme et les gites.
	Hébergements	- Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, ...). - Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). - Les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- Tous commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive). - L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries,..) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure,...).
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (ex : professions libérales, banques, agences immobilières, salles de sport privées, spa ...).
	Hôtel	- Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières.
	Autre hébergement touristique	- Les constructions à vocations touristiques : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances. - Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs. - Les habitations légères de loisirs.
	Cinéma	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	- Les constructions des porteurs d'une mission de service public avec accueil du public (mairie, préfecture, ministère, ...). - Les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). - Les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF...). - Les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, stations d'épuration, ...). - Les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, ...). - Les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. - La construction de réseaux enterrés et de tout ouvrage et bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement et d'eau potable dans toutes les zones du PLU.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	- L'ensemble des établissements d'enseignement général, technique et professionnel, les établissements de formation pour adultes. - Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publics.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, piscines municipales, gymnases...).
	Salle d'art et de spectacles	Les salles de concert, les théâtres, les opéras, ...
	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Exemple : les maisons forestières, les scieries.
Autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire	Industrie	Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, ...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Centre des congrès et d'exposition	Les constructions de grandes dimensions (parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths, ...).
	Bureau	Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Titre I.

Les dispositions générales et les règles communes à toutes les zones du PLU

Les dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mirecourt. Tous les travaux soumis ou non à autorisation ou déclaration devront respecter les normes édictées par le présent règlement.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2. Les règles de chaque zone du PLU sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.

3. Des prescriptions plus contraignantes sont susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, au règlement sanitaire départemental, aux établissements recevant du public, etc.

4. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le document de zonage du PLU.

5. Le Droit de Préemption commercial s'exerce sur les biens situés dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Il permet à la collectivité compétente d'avoir la priorité pour acheter un bail commercial, un fonds de commerce, un fonds artisanal ou un terrain pouvant accueillir des commerces. Elle doit ensuite le revendre (ou rétrocéder) à un commerçant ou un artisan.

6. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

7. Les éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés sur le document de zonage sont protégés pour des motifs d'ordre culturel au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments doivent être entretenus de manière régulière. Leur destruction est interdite sauf accord préalable de l'autorité compétente. Il est possible de faire évoluer les bâtiments sous réserve de la conservation/réutilisation des éléments identifiés.

8. Les éléments remarquables du patrimoine paysager (bosquets et ripisylve à l'ouest de la commune) identifiés sur le document de zonage sont protégés pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments doivent être entretenus de manière régulière. Leur destruction est interdite sauf accord préalable de l'autorité compétente notamment en cas de maladie ou de risque pour la sécurité et santé publique.

9. Sont interdits dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
    - les remblais et les déblais qu'elle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
    - les imperméabilisations.
    - les constructions.
    - les stockages.
    - les aménagements et les accès.

10. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
    Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.
    Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 3 : Dispositions applicables à certains travaux

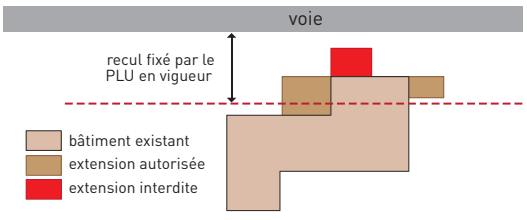
1. Toute démolition de bâtiments dans les zones urbaines délimitées par le document graphique du PLU est soumise à autorisation de démolir conformément à l'article R421-27 du code de l'urbanisme et de la délibération prise par le conseil municipal.

2. Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions des articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil municipal prise concomitamment à l'approbation du PLU.

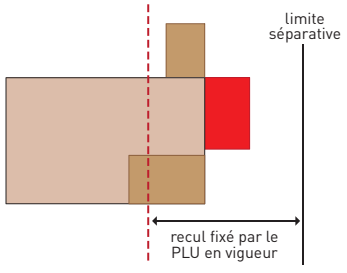
3. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à son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

4. Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes comme le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

5. Dans le cas des lotissements ou de constructions sur un terrain d'assiette qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLU sont appréciées lot par lot et non pas à la totalité du projet.



Constitue une aggravation de la non conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport aux limites des voies : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie.



Constitue une aggravation de la non conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative.

cas de non aggravation de la non-conformité

6. **Concernant les mouvements de terre pour la construction**, les affouillements et les exhaussements du sol sont limités :
   - aux périodes de travaux de constructions, usage et affectation du sol autorisés dans les différentes zones du PLU.
   - aux fouilles archéologiques.
   - aux infrastructures existantes et à créer.
   - à la compensation hydraulique et environnementale.
   - à la protection contre les risques et les nuisances.

   Les mouvements de terre sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. Toute construction ou aménagement doit s'intégrer dans la pente naturelle du terrain.

Concernant les abords des constructions et des murs, les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 1 m minimum doit être maintenue entre deux murs de soutènement. En limite, les clôtures faisant office de soutènement respectent également la hauteur de 1 m maximum.

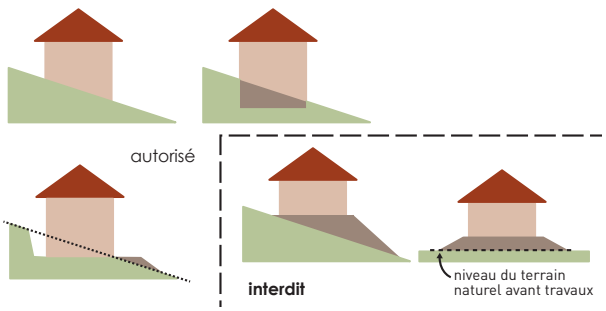
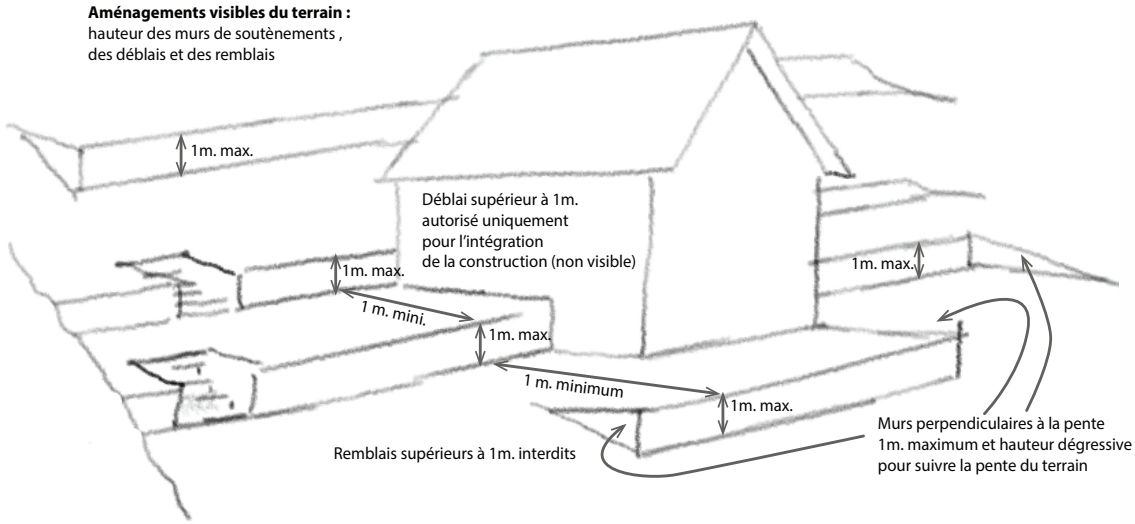


schéma à caractère opposable



ARTICLE 4 : Prise en compte des risques et des nuisances (se référer aux risques en vigueur sur le site www.georisques.gouv.fr)

1. Le territoire est concerné par un risque lié aux inondations, traduits dans le PPRi du Madon dont le périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type PM1.

2. Le zonage parasismique de la France place la commune de Mirecourt en zone de sismicité 1 dite faible. Les constructions nouvelles devront être conformes aux normes en vigueur dans ce domaine. Les règles relatives à la construction parasismique permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

3. Transport de matières dangereuses :
   La commune de Mirecourt est impactée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz. Ces installations génèrent des servitudes d'utilité publique de plusieurs types, dont vous trouverez le détail en annexe.

4. Nuisances sonores aux abords des infrastructures de transports terrestres :
   Le territoire communal est concerné par des nuisances sonores aux abords de certaines infrastructures de transports terrestres. Notamment aux abords de la RD 166 classée en voies bruyantes de catégorie 3.

5. Autres risques : se référer aux risques en vigueur sur le site www.georisques.gouv.fr.

   - Aléa remontée de nappes et inondation de caves.
   - Mouvement de terrain : glissements de terrain / tassements différentiels.
   - Retrait gonflement des argiles : risques modérés 2/3.
   - Radon : risque faible.
   - Sites et sols pollués : Selon la base de données BASIAS, 9 sites sont susceptibles de générer une pollution des sols ou de la nappe.

Ruissellement : des aménagements ont été réalisés en 2024 et 2025 aux abords du Madon pour limiter le ruissellement.

ARTICLE 5 : Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives définies dans le cadre du règlement ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m², à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE 6 : Conditions de desserte par les réseaux

Tout projet doit se référer au règlement du service compétent ainsi qu'aux schémas relatifs à la gestion de l'alimentation en eau potable, de l'assainissement (eaux usées et pluviales), lorsqu'ils existent.

En matière d'eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.
En l'absence de réseau, l'alimentation en eau est admise dans le respect de la réglementation :

- par puits privé réalisé dans le respect des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé Grand Est, et sous réserve de la disponibilité d'une ressource en eau.
- par forage.
- par tout autre dispositif technique.

En matière de gestion des eaux usées dans les zones urbaines :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire

pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.
Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place. Sur le terrain d'assiette du projet, les travaux actuels et à venir sont à la charge du pétitionnaire.

En matière de gestion des eaux usées dans les zones agricoles et naturelles :
En l'absence de réseau collectif d'assainissement dans les zones agricoles et naturelles, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées. Le dispositif doit être conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif.

En matière de gestion des eaux pluviales et de ruissellement :
Pour toute nouvelle construction ou aménagement de voie d'accès et de stationnement imperméable, un ouvrage devra être prévu tel que : puits d'infiltration, bassin de rétention, noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir.
La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.
La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

En matière de défense incendie :
La parcelle de projet doit être couverte par la défense incendie selon la norme en vigueur.

En matière d'alimentation en énergie, réseaux de communications et numérique :
D'une manière générale, dans le terrain d'assiette du projet, les branchements et les raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers. Lorsqu'ils sont posés en façade, ils doivent être intégrés aux lignes de la composition de l'architecture depuis le réseau existant.
Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.
Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de la fibre très haut débit.

Pour les opérations de construction de deux logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voies ou emprises publiques.

ARTICLE 7 : Conditions de desserte par la voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée :
- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et aux besoins des constructions.
Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile sont limitées à une largeur minimale de 4 m de chaussée.

Les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. Elles doivent également permettre le passage des chasse-neiges et la création d'aires de stockage de la neige en période hivernale.
Les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

ARTICLE 8 : Aspect extérieur des constructions Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- De manière générale, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ne doivent pas 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.
  De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

- Toute construction présentant une architecture étrangère à la région est interdite (ex : chalet en fust, kota, yourtes, conteneur non habillé, etc.).

- Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaitre leur complexe d'étanchéité (protection par la végétalisation, gravier…).

- Pour les constructions en façade sur rue, les ouvertures en toiture doivent respecter les alignements et les proportions des baies existantes en façade.

- Les unités extérieures des pompes à chaleur et climatiseurs ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soient intégrées dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, habillée, non soumis à la vue depuis le domaine public, etc.) ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents, etc).

- Les coffres de volets roulants sont interdits en débords de façades.

- Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

- L'emploi de matériaux précaires et objets hétérogènes sont interdits.

- La couleur blanche est interdite.

- Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale (à l'exception des serres et des verrières).

ARTICLE 9 : Énergies renouvelables, économie d'énergie et matériaux biosourcés

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, seront privilégiés.
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent rechercher une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul aux voies publiques et aux limites séparatives imposées, et à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
L'isolation par l'extérieur ne doit pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques tels que les encadrements de baies, les débords de toits.
Le projet d'isolation peut néanmoins être refusé pour des raisons de sécurité routière.

Implantation et intégration paysagère des panneaux solaires tels que définis dans le glossaire :

- **En zone U et AU**, au-delà de 4m² d'emprise totale au sol, les panneaux solaires :
  - sont autorisés uniquement sur des toitures existantes, en ombrière ou intégrés aux bâtiments.
  - doivent être implantés en respectant l'orientation et l'inclinaison de la toiture d'origine, sans débordement visible depuis l'espace public.
  - doivent présenter une teinte sombre et mate, sans effet réfléchissant (y compris pour leurs fixations).

Les équipements techniques annexes (onduleurs, coffrets, câblages) doivent être intégrés au bâti ou dissimulés à la vue depuis l'espace public.

- **En zone A et N,** les panneaux solaires :
  - ne sont autorisés que s'ils s'intègrent un projet agrivoltaïque.
  - doivent être étudiés pour minimiser leur impact visuel (hauteur, couleurs et disposition) et être dissimulés par un écran végétal adapté au paysage environnant.

ARTICLE 10 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences végétales locales.
Les plantations monospécifiques de résineux sont interdites.

ARTICLE 11 : Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et des installations. Il doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.
Les emplacements sont suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. La superficie minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est de 12 m².

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green…).
Les aires de stationnement extérieures de plus de 8 places doivent être plantées, à raison d'un arbre minimum (de haute tige) pour 4 places de stationnement. Ces plantations de hautes tiges peuvent être groupées en un unique espace vert de pleine terre.
Les projets de stationnement doivent également respecter les normes en vigueur en matière d'implantation des infrastructures de recharge des véhicules électriques.

Les constructions nouvelles à vocation économique et d'équipements devront comporter un local fermé ou au minimum un espace couvert, facilement accessible pour le stationnement des bicyclettes.

Les normes de stationnement à créer – hors secteur UA qui n'est pas concerné par ces règles de stationnement :

- **Pour tout projet de logement créé** : à minima 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.
  Au-delà de 180 m² de surface de plancher, la tranche supérieure n'impose plus de places de stationnement complémentaires.
- **Pour tout projet d'hébergement touristique hors hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par nombre de chambres créées.
- **Pour tout projet de chambre d'hôtes :** 1 place de stationnement par nombre de chambres créées.
- **Pour tout projet de construction ou d'extension d'un hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par nombre de chambres créées.
- **Pour tout projet de construction ou d'extension d'un restaurant :** 1 place de stationnement équivalente à 10 m² de surface de salle de restaurant en intérieur ou sous forme de terrasse extérieure.
- **Pour toute activité recevant du public (commerce, vente aux particuliers) :** 1 place de stationnement équivalente à 25 m² de surface de vente.

Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.
Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface des constructions.

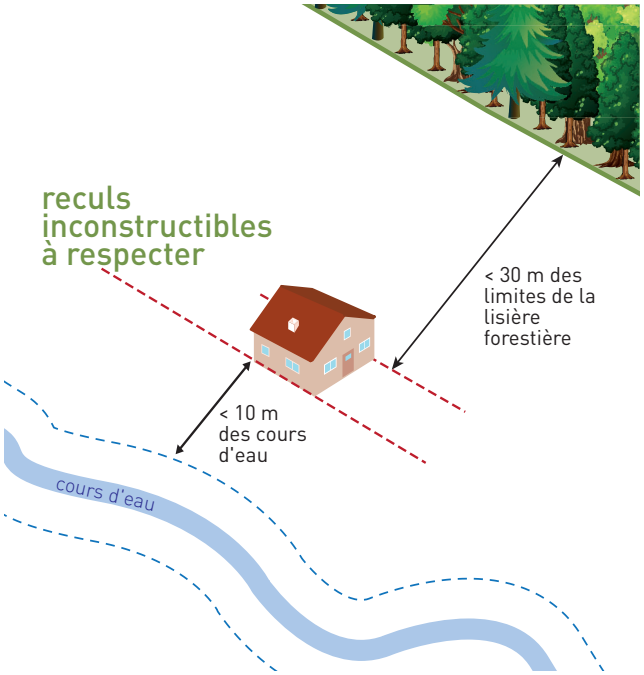
Cette obligation de réaliser des places de stationnement supplémentaire n'est pas applicable aux travaux

de transformation ou d'amélioration du ou des immeubles existants lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être 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 existante avant le commencement des travaux (R111-25 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 12 : Règles de recul par rapport aux cours d'eau et aux forêts

Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée :

- dans la zone de mobilité des cours d'eau identifiée sur le document de zonage, tout en respectant un recul minimal de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau symbolisés sur le document graphique du PLU. Les remblais, les espaces de stockage, les accès et les espaces de stationnement sont également interdits dans ces espaces.
- à moins de 30 m des limites de la lisière de la forêt. Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aux annexes des constructions principales qui peuvent déroger à cette règle de recul et être implantées à une distance minimale équivalente à celle de la construction principale lorsque celle-ci ne respecte pas le recul pré-cité, sans toutefois pouvoir se situer à moins de 15 m des limites de la lisière de la forêt.



ARTICLE 13 : La reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction des constructions légalement construites est autorisée à l'identique après sinistre même si celles-ci ne respectent pas les règles applicables du présent PLU.
Ainsi, après reconstruction, le projet doit présenter la même emprise au sol, la même volumétrie, le même aspect extérieur général que la construction initiale.
L'implantation de la nouvelle construction devra donc respecter :

- soit l'implantation du bâtiment sinistré. Dans ce cas, l'autorité compétente peut imposer une implantation légèrement différente pour des raisons de sécurité.
- soit les règles du PLU applicable.

ARTICLE 14 : prise en compte de la Servitude I4 (RTE) / ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Le territoire est couvert par :

Liaisons aériennes 63 000 Volts :
Ligne aérienne 63kV N0 1 MIRECOURT-VITTEL
Ligne aérienne 63kV N0 1 MIRECOURT-VINCEY
Poste de transformation 63 000 Volts :
POSTE 63kV MIRECOURT

1.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

1.2 Dispositions particulières :

A) Pour les lignes électriques HTB

• S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

• S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :
« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

• S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

• S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que *« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».*

B) *Pour les postes de transformation*

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Titre II.

Les dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Rappel :
La zone **UA** est calibrée sur le faubourg du centre historique à vocation principale d'habitat tout en proposant une mixité des fonctions urbaines notamment commerciales et artisanales.
Ce secteur est concerné par le périmètre SPR.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- ***au zonage et règlement du Site Patrimonial Remarquable en vigueur sur le territoire communal de Mirecourt,***
- ***au glossaire,***
- ***aux dispositions générales figurant dans le chapitre I du règlement écrit du PLU,***
- ***au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.***

I. Destination des constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Tous les types d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisir, les résidences mobiles de loisirs.
  - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
  - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de toutes natures (ferrailles, matériaux, déchets, etc.).
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les antennes relais.

Sont autorisés sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone (hors parkings publics).
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception des espaces dédiés aux sports ou aux loisirs motorisés.
- Les exhaussements et affouillements sous conditions de répondre à des besoins techniques nécessaires à la construction.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	**autorisées**	**autorisées sous conditions**
Habitation			
Logements	*Le long du linéaire commercial identifié sur le plan de zonage au titre de L151-16 du CU.*	X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			*Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage.*
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements de santé et d'action sociale		X	
Équipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Lieux de Culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			*Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage.*
Entrepôt		X	
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres à l'égout de toiture.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre de celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.
Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction, sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles de hauteur ci-avant.

La hauteur fixée dans la zone peut être majorée (de +15% maximum) pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

La façade des constructions principales doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
Les constructions principales s'implantant sur l'arrière d'une construction principale déjà existante ne sont pas soumises à cette règle de recul.
La façade des constructions annexes devra être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les constructions principales seront implantées :

- soit sur une ou deux limites latérales,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes devront être implantées :

- soit librement sur l'unité foncière si elles présentent une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout.
- soit avec un recul de minimum 3 mètres si elles présentent une hauteur supérieure à 3,5 mètres hors tout.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions principales

Les toitures des constructions principales seront à deux pans pour les éléments visibles depuis la voie publique et devront présenter un aspect tuile terre cuite. Les toitures terrasses sont autorisées pour les éléments non visibles de la construction depuis la voie publique.
La pente de toit (hors toiture terrasse) doit être comprise entre 25° et 35 °.
Dans le cas de la mise en œuvre d'une toiture terrasse, il s'agira de respecter les proportions maximales suivantes :

- minimum 70% de la surface de la toiture en double pan,
- maximum 30% en toiture terrasse.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures sur rue doivent suivre l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité.
Elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.
Les murs pleins devront avoir l'aspect de murs en pierre naturelle ou en maçonnerie enduite.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

La réglementation concernant les clôtures sur rue ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.
Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Zone UB

Rappel :
La zone **UB** regroupe les extensions urbaines principalement pavillonnaires.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- ***au glossaire,***
- ***aux dispositions générales figurant dans le chapitre I du règlement écrit du PLU.***
- ***au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.***

I. Destination des constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Tous les types d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
  - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
  - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de toutes natures (ferrailles, matériaux, déchets, etc.).
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les antennes relais.

Sont autorisés sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'aménagement et la transformation en habitation d'annexes non habitées.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone (hors parkings publics).
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception des espaces dédiés aux sports ou aux loisirs motorisés.
- Les aires d'accueil des gens du voyage situées sur le plan de zonage en prescription graphique secteur UBg.
- Les exhaussements et affouillements sous conditions de répondre à des besoins techniques nécessaires à la construction.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	**autorisées**	**autorisées sous conditions**
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat		X	
Commerce de détail			*Pour Commerce de détail : Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage et n'excède pas 300m².*
Restauration		X	
Commerce de gros			*Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage et n'excède pas 300m².*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements de santé et d'action sociale		X	
Équipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Lieux de Culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			*Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage et n'excède pas 300m².*
Entrepôt		X	
Centre des congrès et d'exposition		X	
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.5 mètres à l'égout de toiture et avec une hauteur hors tout de 9 mètres.
Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est de 6,50 mètres à l'acrotère.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre de celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.
Dans le cas où elle ne s'adosse pas à une construction existante, le mur de construction situé sur limite séparative est limité à une hauteur de 3,50 mètres.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.
Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction, sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles de hauteur ci-avant.

La hauteur fixée dans la zone peut être majorée (de +15% maximum) pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

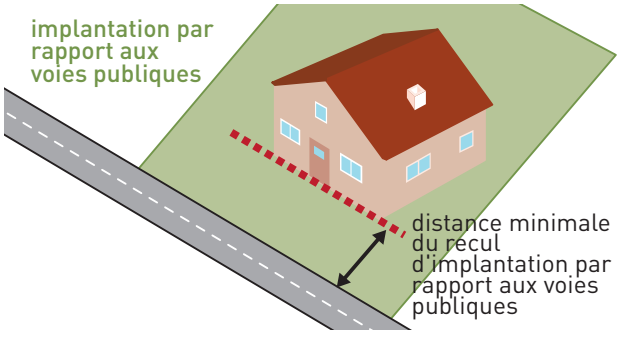
La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 5 mètres hors tout.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
Pour le secteur situé sur le plan de zonage en prescription graphique secteur UBm, l'implantation des constructions devra se faire dans l'alignement de façades existantes.

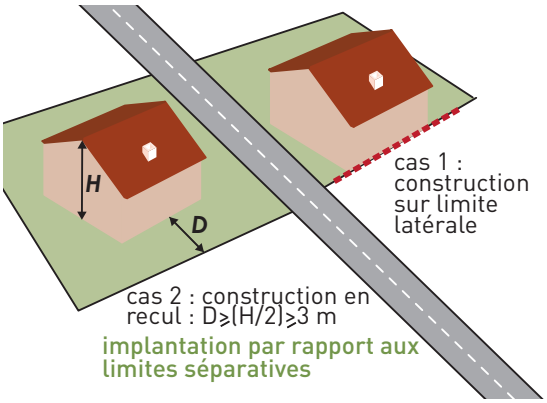


Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées,

- soit sur une seule limite,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



implantation par rapport aux limites séparatives

Pour le secteur situé sur le plan de zonage en prescription graphique UBm, l'implantation des constructions devra se faire sur une ou deux limites latérales.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- soit librement sur l'unité foncière si elles présentent une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout.
- soit avec un recul de minimum 3 mètres si elles présentent une hauteur supérieure à 3,5 mètres hors tout.

2.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80 mètre de claire-voie.
Les murs bahuts pleins sont autorisés jusqu'à 0,80 mètre.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Cette réglementation concernant les clôtures sur rue ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne doit pas dépasser 2 mètres.
Les murs bahuts pleins sont autorisés jusqu'à 0,80 mètre.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Zone UC

Rappel :
La zone **UC** regroupe les ensembles urbains collectifs et mitoyens.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- ***au glossaire,***
- ***aux dispositions générales figurant dans le chapitre I du règlement écrit du PLU.***
- ***au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.***

I. Destination des constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Tous les types d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
  - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
  - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de toutes natures (ferrailles, matériaux, déchets, etc.).
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les antennes relais.

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone (hors parkings publics).
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception des espaces dédiés aux sports ou aux loisirs motorisés.
- Les exhaussements et affouillements sous conditions de répondre à des besoins techniques nécessaires à la construction.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	**autorisées**	**autorisées sous conditions**
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements de santé et d'action sociale		X	
Équipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Lieux de Culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre de celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.
Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction, sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles de hauteur ci-avant.

La hauteur fixée dans la zone peut être majorée (de +15% maximum) pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 5 mètres hors tout.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les constructions devront être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les constructions devront être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contiguës doivent respecter entre elles en tout point une distance minimale de 5 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.
Les murs bahuts pleins sont interdits. Les murs bahuts d'une hauteur de 0.8 m sont autorisés quand ils servent de support à une clôture en claire-voie.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

La réglementation concernant les clôtures sur rue ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne doit pas dépasser 2 mètres.
Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.
Les murs bahuts pleins sont interdits. Les murs bahuts d'une hauteur de 0.8 m sont autorisés quand ils servent de support à une clôture en claire-voie.

Zone UE

Rappel :
La zone **UE** regroupe les différents équipements et services publics.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :
- ***aux dispositions générales figurant dans le chapitre I du règlement écrit du PLU.***
- ***au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.***

I. Destination des constructions et usages des sols

Sont interdits :
- Tous les types d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisir, les résidences mobiles de loisirs.
  - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
  - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de toutes natures (ferrailles, matériaux, déchets, etc.) à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier. Ceux-ci devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimuler par un écran végétal.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les antennes relais.

Sont autorisés sous conditions :
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception des espaces dédiés aux sports ou aux loisirs motorisés.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	**autorisées**	**autorisées sous conditions**
Habitation			
Logements			Sous condition d'être situé dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en prescription graphique secteurs UEh et UEr
Hébergements			Sous condition d'être situé dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en prescription graphique secteurs UEh et UEr
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements de santé et d'action sociale		X	
Équipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Lieux de Culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			Sous condition d'être situé dans le secteur identifié sur le plan de zonage en prescription graphique secteur UEr
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Zone UX

Rappel :
La zone **UX** regroupe les différentes entreprises du territoire et qui présentent une forte emprise.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- ***aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.***
- ***au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.***

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
  - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier. Ceux-ci devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimiler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	**autorisées**	**autorisées sous conditions**
Habitation			
Logements			*Autorisé sous condition d'être nécessaires et liés à l'activité de la zone, que les logements soient intégrés dans le bâtiment principal, à hauteur d'un logement par activité, que la surface de plancher soit limitée au plus à 25% de la surface totale, et soit limitée à 150 m².*
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements de santé et d'action sociale	X		
Équipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Lieux de Culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Article non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.
Les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

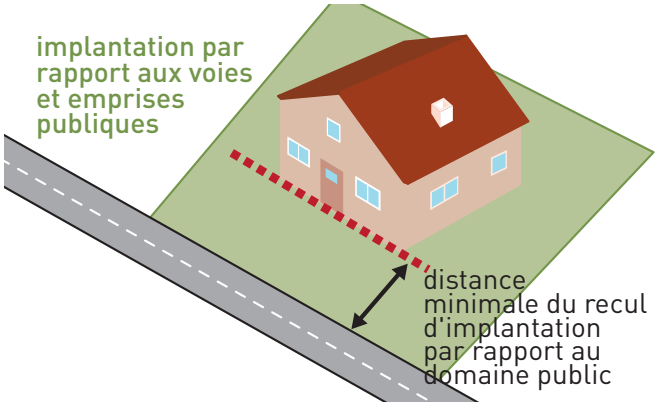
La hauteur fixée dans la zone peut être majorée (de +15% maximum) pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

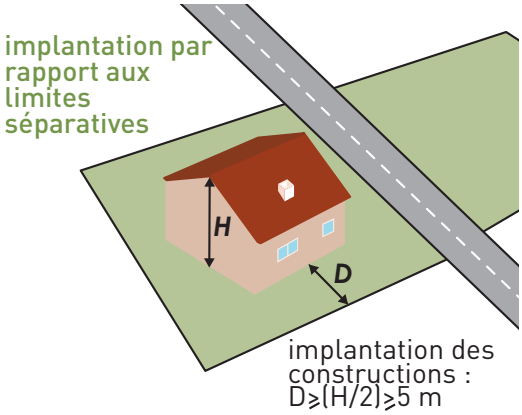
La façade de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques
- 75 mètres de l'axe le long de la RD166 hors agglomération.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions principales

Les constructions devront être simples et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.
Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Au moins 80% des espaces de stationnement doivent être composés de matériaux perméables aux eaux de pluie.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère.
La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.
L'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager.

Clôtures en limite du domaine public et en limite séparative

Article non réglementé.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert :

Les dépôts et les espaces de stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimiler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.

Zone UG

Rappel :

La zone **UG** couvre l'emprise du pôle multimodal de la Gare et site de remisage (réouverture de la ligne ferroviaire 14).

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- ***au glossaire,***
- ***aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.***
- ***au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.***

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
  - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de toutes natures (ferrailles, matériaux, déchets, etc.) à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier. Ceux-ci devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimuler par un écran végétal.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les antennes relais.

Sont autorisés sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les exhaussements et affouillements sous conditions de répondre à des besoins techniques nécessaires à la construction.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	**autorisées**	**autorisées sous conditions**
Habitation			
Logements			*Autorisé sous conditions :* *- d'être nécessaires et liés à l'activité de la zone,* *- et que les logements soient intégrés dans le bâtiment principal à hauteur d'un logement par activité,* *- et que la surface de plancher du logement soit limitée au plus à 25% de la surface totale de la construction à vocation économique, et limitée à 150 m².*
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements de santé et d'action sociale	X		
Équipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Lieux de Culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Centre des congrès et d'exposition		X	
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.
Les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La hauteur fixée dans la zone peut être majorée (de +15% maximum) pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

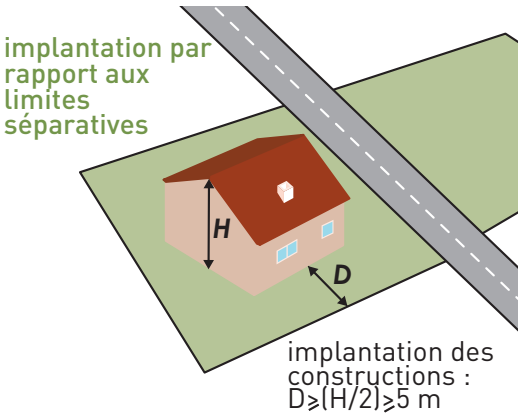
La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

2.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La construction des bâtiments devra s'accompagner d'espaces verts de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. Ces espaces verts devront représenter minimum 10% de l'unité foncière.

L'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert :

Les dépôts et les espaces de stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimiler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.

Titre III.

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Rappel :

La zone **1AU** correspond aux espaces destinés à une urbanisation future sur le court terme, à vocation principale d'habitat et sur lesquels porte une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- ***au glossaire,***
- ***aux dispositions générales figurant dans le chapitre I du règlement écrit du PLU.***
- ***au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.***

I. Destination des constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Tous les types d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
  - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
  - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de toutes natures (ferrailles, matériaux, déchets, etc.) à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier. Ceux-ci devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimuler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les exhaussements et affouillements hormis besoins techniques nécessaires à la construction.

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone (hors parkings publics).
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception des espaces dédiés aux sports ou aux loisirs motorisés.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	**autorisées**	**autorisées sous conditions**
Habitation			
Logements		**X**	
Hébergements		**X**	
Commerce et activités de services			
Artisanat	**X**		
Commerce de détail			*Pour Commerce de détail : Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage et n'excède pas 300m².*
Restauration	**X**		
Commerce de gros	**X**		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**		
Hébergement hôtelier	**X**		
Autre hébergement touristique	**X**		
Cinéma	**X**		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**		
Établissements de santé et d'action sociale	**X**		
Équipements sportifs	**X**		
Salle d'art et de spectacles	**X**		
Lieux de Culte	**X**		
Autres équipements recevant du public	**X**		
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	**X**		
Exploitation forestière	**X**		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	**X**		
Entrepôt	**X**		
Centre des congrès et d'exposition	**X**		
Bureau	**X**		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		**X**	

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère à plus ou moins 1 mètre maximum de celle de la construction existante.

La hauteur fixée dans la zone peut être majorée pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 5 mètres hors tout.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées,

- soit sur une seule limite,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes doivent être implantées :

- soit librement sur l'unité foncière si elles présentent une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout.
- soit avec un recul de minimum 3 mètres si elles présentent une hauteur supérieure à 3,5 mètres hors tout.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au moins 40% de la surface du projet inscrit en zone 1AU doit être perméable, si possible végétalisé.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80 mètre de claire-voie.
Les murs bahuts pleins sont autorisés jusqu'à 0,80 mètre.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Cette réglementation concernant les clôtures sur rue ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne doit pas dépasser 2 mètres.
Les murs bahuts pleins sont autorisés jusqu'à 0,80 mètre.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Titre III.

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 2AU

Rappel :

La zone **2AU** regroupent 2 secteurs à ouvrir à l'urbanisation future et donc conditionnés à l'évolution du PLU par une procédure règlementaire adptée. Ces derniers sont définis Avenue Gambetta, entre la rue de Balivi et la rue Victor Audinot et dans le secteur du Patis du Bois du Four (OAP du Clos des Vergers).

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- ***au glossaire,***
- ***aux dispositions générales figurant dans le chapitre I du règlement écrit du PLU,***
- ***au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.***

I. Destination des constructions et usages des sols

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations des sols excepté celles mentionnées ci-après.

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (hors antennes relais) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés ((hors antennes relais) à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.

Ces derniers ne sont pas soumis à des règles d'implantation ou de volumétrie particulières.

Titre IV.

Les dispositions applicables à la zone agricole

Zone A

Rappel :

La zone **A** regroupe les espaces agricoles qui n'ont pas vocation à être construits, mais dans lesquels une constructibilité limitée est autorisée.

Elle comprend :

- Un secteur **A** qui n'a pas vocation à être construits, mais dans lesquels une constructibilité limitée est autorisée.
- Un secteur **AC** correspondant aux espaces agricoles dans lesquels les installations et les constructions à vocation agricole sont autorisées.
- Un secteur **AM** vouée à l'activité de maraichage intra urbaine.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- ***au glossaire,***
- ***aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU,***
- ***au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.***

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

► **Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

► **Sont autorisés dans le secteur A :**

- Les abris strictement liés à un usage agricole à condition d'être ouverts sur un côté minimum.
- Les panneaux solaires tels que définis dans le glossaire et les dispositions générales du présent règlement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (hors antennes relais qui sont interdites) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés (hors antennes relais qui sont interdites) à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.

► **Sont autorisés dans le secteur AC :**

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les locaux accessoires à l'activité agricole et leurs extensions dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le logement de fonction, ses extensions et annexes, sont autorisés uniquement dans le cas où la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire ; et à hauteur d'un logement par exploitation et située à moins de 100 mètres des bâtiments nécessitant une présence humaine permanente. Ces constructions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation, dans le respect des réglementations spécifiques, notamment le règlement sanitaire départemental.

- Les panneaux solaires tels que définis dans le glossaire et les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations et changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole ayant pour but l'hébergement d'animaux d'élevage ou le stockage devront être implantées à plus de 200 mètres des habitations des tiers.

► **Dispositions particulières au secteur AM** :

Seuls sont autorisés dans le secteur AM :

- Les constructions, extensions, transformations, ainsi que leurs annexes, à la condition d'être strictement liées et nécessaires à l'activité de maraichage.
- Les panneaux solaires tels que définis dans le glossaire et les dispositions générales du présent règlement.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

► **Dispositions particulières au secteur A :**

- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

► **Dispositions particulières au secteur AC :**

- L'emprise au sol des constructions agricoles et des locaux accessoires à cette activité – à l'exception du logement de fonction et de ses annexes - n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol du logement de fonction est limitée à 200 m².
- L'extension du logement de fonction est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- Les annexes liées au logement de fonction auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 50 m² par unité foncière. Les serres (selon la définition d'annexe dans le glossaire) d'une emprise au sol inférieure à 25 m² ne sont pas intégrées dans ce calcul d'emprise au sol.

► **Dispositions particulières au secteur AM :**

- L'emprise au sol des constructions agricoles liées et nécessaire à l'activité de maraichage n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

► **Dispositions particulières au secteur A :**

- Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur des annexes liées à une construction est limitée à 3.5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur hors tout ne doit pas dépasser 5 mètres.

- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 mètres à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 mètres.

► **Dispositions particulières au secteur AC :**

- Les constructions agricoles et les locaux accessoires à cette activité – à l'exception du logement de fonction et de ses annexes - doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au faitage.
- Le logement de fonction doit être réalisé en respectant une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout de toiture ou acrotère.
- La hauteur des annexes liées au logement de fonction est limitée à 3.5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur hors tout ne doit pas dépasser 5 mètres.
- La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter la règle de hauteur.
- Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction, sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles de hauteur ci-avant.

► **Dispositions particulières au secteur AM :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.5 mètres à l'égout de toiture et avec une hauteur hors tout de 9 mètres.
Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est de 6,50 mètres à l'acrotère.

En cas de nouvelle construction sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre de celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.
Dans le cas où elle ne s'adosse pas à une construction existante, le mur de construction situé sur limite séparative est limité à une hauteur de 3,50 mètres.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.
Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction, sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles de hauteur ci-avant.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture – en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

► **Dispositions particulières au secteur AC :**

Toute construction doit respecter, en tout point, une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

► **Dispositions particulières au secteur AM :**

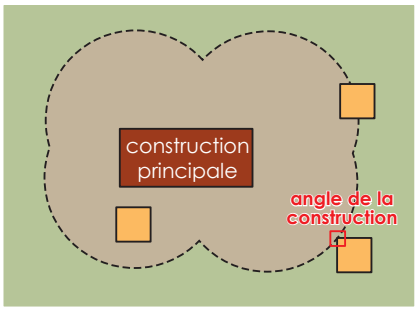
Les constructions doivent être implantées :

- ► soit sur une seule limite,
- ► soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

► **Dispositions particulières au secteur A :**

Les constructions annexes liées à une construction principale sont autorisées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 20 mètres de celle-ci.
Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 mètres de la construction principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.



implantations possibles des constructionsles unes par rapport aux autres sur une même propriété

► **Dispositions particulières au secteur AC :**

- Le logement de fonction et ses annexes doivent être implantés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- Les annexes liées au logement de fonction sont autorisées sur la même unité foncière que le logement de fonction et à une distance maximale de 20 mètres de celui-ci.

Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 mètres de l'habitation principale ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► **Dispositions particulières au secteur A :**

Aspect extérieur des extensions des constructions principales :

Dans les autres cas :

- La couverture sera identique à l'existant, excepté :
  - pour l'utilisation de techniques liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires tes que définis dans le glossaire du règlement écrit, toitures végétalisées…)
  - la couverture des pergolas, des vérandas et des carports.
- Les extensions des constructions seront traitées avec le même soin et en cohérence avec la construction principale en respectant ses tons, ou en étant composées par un bardage d'aspect bois.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Aspect extérieur des annexes liées à une construction principale :

- Les annexes devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.

Aspect extérieur des abris strictement liés à un usage agricole :

Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

► **Dispositions particulières aux secteurs AC et AM :**

Aspect extérieur des constructions agricoles et de leurs locaux accessoires :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérées…) est interdit. Le bardage d'aspect bois sera privilégié. Les matériaux ne seront ni brillants, ni réfléchissants.

Les couleurs vives, claires ou réfléchissantes sont interdites sur les toitures des constructions agricoles. Les couleurs mates devront être privilégiées.

► **Dispositions particulières aux secteurs AC :**

Aspect extérieur du logement de fonction et ses annexes :

Toitures :

Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaitre leur complexe d'étanchéité (protection par la végétalisation, gravier,…).

Pour les extensions des constructions principales existantes, la couverture sera identique à l'existant, excepté pour :

- l'utilisation de techniques liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées,…).
- La couverture des pergolas, des vérandas et des carports.

Pour les rénovations de bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

Façades :

Les façades seront enduites en respectant une couleur claire, bardées ou en matériaux naturels.

Les constructions provisoires et les garages métalliques sont interdits.

Les annexes devront présenter un aspect extérieur qui respectent les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Clôtures en limite du domaine public et sur limite séparative

Les clôtures seront posées 30 cm au-dessus de la surface du sol ; et leur hauteur est limitée à 1,20 mètres sur rue. Pas règles pour limite séparative.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles ne doivent pas porter atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.

Les clôtures doivent être composées de matériaux naturels ou traditionnels.

Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 doit être réalisée selon les critères définis ci-avant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- des élevages équins.

- érigées dans un cadre scientifique.
- revêtant un caractère historique et patrimonial.
- domaines nationaux.
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole.
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- posées autour des jardins ouverts au public.
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions agricoles et de leurs locaux accessoires

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines et à urbaniser.
La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines.
L'entrée de l'exploitation fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des abris strictement liés à un usage agricole

Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines.
Les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler.

Titre V.

Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

Zone N

Rappel :

La zone **N** regroupe les espaces naturels qui n'ont pas vocation à être construits, mais dans lequel une constructibilité limitée est autorisée. Elle comprend également :

- Un secteur **N** correspondant aux espaces naturels qui n'ont pas vocation à être construits, mais dans lesquels une constructibilité limitée est autorisée.
- Un secteur **NL** correspondant à la zone de Loisirs (aire de camping-car).
- Un secteur **NA** où les antennes relais sont autorisées.
- un secteur **NF** qui regroupe les grands massifs forestiers du territoire. Ce secteur est inconstructible.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- ***au glossaire,***
- ***aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU,***
- ***au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.***

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

► **Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

► **Sont autorisés dans le secteur N :**

- Les extensions et les annexes liées à une construction principale dès lors que ces extensions et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.
- Les panneaux solaires tels que définis dans le glossaire et les dispositions générales du présent règlement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (hors antennes relais qui sont interdites) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions publiques, les installations publiques et les aménagements publics sous condition d'être destinés à renforcer le site naturel dans son rôle d'espace de détente et de loisirs, et d'être à vocation pédagogique et touristique.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés (hors antennes relais qui sont interdites) à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.

► **Sont autorisés dans le secteur NL :**

- Les constructions et aménagements liées et nécessaires à l'activité autorisée dans le secteur, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Les panneaux solaires tels que définis dans le glossaire et les dispositions générales du présent règlement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (hors antennes relais qui sont interdites) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés (hors antennes relais qui sont interdites) à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.

► **Sont autorisés dans le secteur NA :**

- Les abris strictement liés à un usage agricole.
- Les panneaux solaires tels que définis dans le glossaire et les dispositions générales du présent règlement.
- Les éoliennes à condition de présenter une hauteur inférieure à 12 m.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

► **Dispositions particulières au secteur N :**

- L'extension des constructions principales existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- Les annexes liées à une construction principale auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 50 m² par unité foncière.
- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

Dans le cas d'une assiette de projet sur laquelle des constructions sont déjà existantes, l'implantation d'une seule annexe supplémentaire est autorisée sur l'unité foncière dans la condition de ne pas dépasser une emprise au sol maximale de 40 m².

► **Dispositions particulières au secteur NL :**

L'emprise au sol des constructions liées et nécessaires au fonctionnement du secteur ne peut excéder une surface cumulée de 100m².

► **Dispositions particulières au secteur NA :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 20% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

► **Dispositions particulières au secteur N :**

- Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur des annexes liées à une construction est limitée à 3.5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur hors tout ne doit pas dépasser 5 m.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.

► **Dispositions particulières au secteur NL :**

La hauteur des constructions liées et nécessaires au fonctionnement des aires de camping-car ne peut excéder 4,5m hors tout.

► **Dispositions particulières au secteur NA :**

La hauteur des constructions liées et nécessaires au fonctionnement des antennes relais ne peut excéder 23 m.

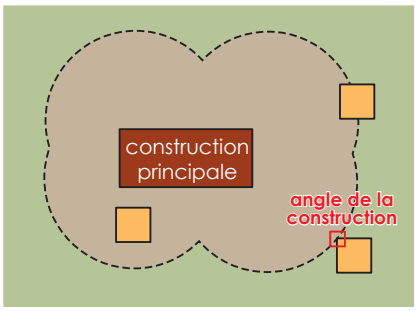
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture – en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

► **Dispositions particulières au secteur N :**

Les constructions annexes liées à une construction principale sont autorisées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.
Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de la construction principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.



implantations possibles des constructionsles unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► **Dispositions particulières au secteur N :**

Aspect extérieur des extensions des constructions principales :

- La couverture sera identique à l'existant, excepté :
  - pour l'utilisation de techniques liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires tes que définis dans le glossaire du règlement écrit, toitures végétalisées…)
  - la couverture des pergolas et des vérandas.
- Les extensions des constructions seront traitées avec le même soin et en cohérence avec la construction principale en respectant ses tons, ou en étant composées par un bardage d'aspect bois.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Aspect extérieur des annexes liées à une construction principale :

- Les annexes devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.
- Toute construction présentant une architecture étrangère à la région est interdite (ex : chalet en fust, kota, yourtes, container non rhabillé, …).

Aspect extérieur des abris strictement liés à un usage agricole :
Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

► **Dispositions particulières au secteur NL :**
Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des aires de camping-car doivent présenter toute disposition pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Clôtures en limite du domaine public et sur limite séparative

Les clôtures seront posées 30 cm au-dessus de la surface du sol ; et leur hauteur est limitée à 1,20 m.
Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles ne doivent pas porter atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.
Les clôtures doivent être composées de matériaux naturels ou traditionnels.

Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 doit être réalisée selon les critères définis ci-avant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures :
- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- des élevages équins.
- érigées dans un cadre scientifique.
- revêtant un caractère historique et patrimonial.
- domaines nationaux.
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole.
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- posées autour des jardins ouverts au public.
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions et aménagements

Toute construction ou aménagement devra faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

Les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines.