



CCLB service Planification

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL **TERRITOIRE OUEST**

PIECE 4 : REGLEMENT

4.B Règlement écrit

Approuvé par délibération du Conseil
communautaire en date du 5 février 2026

SOMMAIRE

Dispositions générales	1
Zones UA	9
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 11
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 13
Section 3	Equipements et réseaux 20
Zones UB	23
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 25
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 27
Section 3	Equipements et réseaux 36
Zones UC	39
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 41
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 43
Section 3	Equipements et réseaux 51
Zones UM	53
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 55
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 57
Section 3	Equipements et réseaux 65
Zones UH	67
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 69

Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	71
Section 3	Equipements et réseaux	78
Zones UE		81
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	83
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	85
Section 3	Equipements et réseaux	91
Zones UY, UY1		93
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	95
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	97
Section 3	Equipements et réseaux	102
Zones AU		105
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	107
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	109
Section 3	Equipements et réseaux	116
Zones AUM		119
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	121
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	123
Section 3	Equipements et réseaux	129
Zones AUY		131
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	133
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	135

Section 3	Equipements et réseaux	140
Zones A		143
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	145
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	146
Section 3	Equipements et réseaux	152
Zones N		153
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	155
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	158
Section 3	Equipements et réseaux	165
LEXIQUE		167
ANNEXES		179
Palette de couleurs		181
Palette végétale pour clôtures d'essences locales		182
Teintes toitures		187



CCLB service Planification

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire concerné par le PLUi Ouest du territoire de la CCLB, à savoir les communes suivantes : Arget, Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Cabidos, Coublucq, Fichous-Riumayou, Garos, Géus d'Arzacq, Larreule, Lonçon, Louvigny, Malaussanne, Mazerolles, Mialos, Méracq, Montagut, Morlanne, Piets, Poms, Poursiugues-Boucoue, Séby, Uzan, Vignes.



Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement intègre le contenu modernisé issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu de plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2. PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLUi

Article 2.1 - Opposabilité :

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions* ou aménagements y compris ceux dispensés de toutes formalités (demande de permis ou dépôt d'une déclaration préalable...) sauf exceptions (articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme).

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

Article 2.2 - Lien de conformité du règlement :

Les constructions, travaux, affectations des sols doivent être conformes aux dispositions du règlement.

Article 2.3 - Dérogations et adaptations mineures :

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation mineure ou dérogation autre que celles prévues par le code de l'urbanisme (articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme).

Article 2.4 - Portée juridique par rapport aux autres législations**Code de l'urbanisme**

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi :

- Article R.111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »
- Article R.111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R.111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Servitudes d'utilité publiques

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;

- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Une liste, annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine : patrimoine naturel, culturel et sportif ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, communications électroniques ;
- Les servitudes relatives à la défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux documents d'urbanisme et doivent être annexées au PLUi. Cette annexion conditionne leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire sont annexées au présent PLUi.

Servitudes d'urbanisme

Le territoire est concerné par un Plan d'Exposition aux Bruits qui instaure des servitudes d'urbanisme limitant l'utilisation des sols au voisinage des aéroports. Il est annexé au présent PLUi.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

Edification des clôtures

Les clôtures doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi.

Travaux sur bâti existant

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 d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Toutefois, les travaux portant sur une construction non conforme mais achevée depuis plus de 10 ans pourront être autorisés dans les conditions fixées à l'article L.421-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER

Le règlement graphique identifie les éléments de paysage bâtis et/ou végétaux et sites et secteurs à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

ARTICLE 5. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 22 mars 2023 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu »

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>
	<i>Exploitation forestière</i>
Habitation	<i>Logement</i>
	<i>Hébergement</i>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>
	<i>Restauration</i>
	<i>Commerce de gros</i>
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>
	<i>Hôtels</i>
	<i>Autres hébergements touristiques</i>
	<i>Cinéma</i>
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>
	<i>Équipements sportifs</i>
	<i>Lieux de culte</i>

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement

	<i>Autres équipements recevant du public</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>

ARTICLE 6. RISQUE INONDATION

Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié, les occupations et utilisations du sol pourront être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales sur le fondement des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

ARTICLE 7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les différents projets autorisés dans les zones devront être compatibles avec les dispositions émises dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles (pièce 3 du PLUi).

ZONE UA



ZONES UA

UA	<i>Zone correspondant aux bourgs anciens constitués sur les communes de Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Garos, Larreule, Mazerolles, Méricq, Morlanne, Piets-Plasence-Moustrou, Uzan.</i>
-----------	--

ZONE UA

ZONE UA

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions* nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve : - de ne pas augmenter le nombre d'animaux hébergés et - de ne pas dépasser 200m2 d'emprise au sol* supplémentaire
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions* destinées à l'artisanat et au commerce de détail sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hôtels		
	Autre hébergement touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UA

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		Sous réserve : - Qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat - Et de ne pas dépasser 100 m ² d'emprise au sol* supplémentaire
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*

Toute nouvelle construction* est interdite à moins de 10 m des cours d'eau* mesuré depuis le haut de la berge*.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA PRESERVATION DES LINEAIRES COMMERCIAUX A PRESERVER IDENTIFIES ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme linéaire commercial à préserver, le changement de destinations* des constructions* existantes à destination commerces et activité de service situés en rez-de-chaussée vers la destination habitation est interdite, à l'exception des entrées permettant d'accéder aux habitations situées dans les étages supérieurs.

ZONE UA

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- Si la hauteur des constructions* limitrophes existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à la hauteur autorisée ; la hauteur maximale autorisée est celle des constructions* limitrophes ;
- En cas de reconstruction, de réhabilitation, de rénovation ou d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction* existante avant travaux.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies* publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit en recul de l'alignement, dans ce cas, l'alignement devra être obligatoirement marqué soit par une annexe*, soit par un mur de clôture.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit, les éléments de modénature,

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UA

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions* devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit à une distance minimale de 2m.

Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- Aux extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Aux saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets ...,
- Aux piscines.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Toute construction*, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions* recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment*, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades* des constructions* (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Le maintien de l'équilibre entre les masses bâties et les masses non bâties sera à préserver. De plus le patrimoine végétal arboré est à considérer selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres et arbustes considérés individuellement.

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES* ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS*

POUR LES CONSTRUCTIONS* A DESTINATION AGRICOLE

FAÇADES*

Matériaux

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Teinte

Les couleurs de revêtement de façade* devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des tons non réfléchissants.

ZONE UA

COUVERTURES

Les toitures des bâtiments seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 80/20*.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS*

FAÇADES*

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Teinte

Les teintes des façades* de la construction* principale seront conformes à la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les bardages de teinte bois sont néanmoins autorisés.

La teinte des façades* des annexes* devra être identique à celle de la construction* principale sauf pour celles dont l'emprise au sol* est inférieure à 20 m².

Toutefois, des teintes autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas d'extensions* à la construction* principale existante avant l'approbation du PLUi et dont la teinte des façades n'est pas conforme à la palette de couleurs annexée au PLUi. La teinte des extensions* pourra être similaire à celle de la construction* principale.

COUVERTURES

Pentes et mono-pente

Les toitures seront constituées de deux pans minimums.

Toutefois les toitures mono-pente pourront être admises pour :

- Les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Inclinaison des pentes

Les toitures auront des pentes de 50% minimum.

Toutefois une pente plus faible pourra être admise pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UA

Toiture plate ou toiture terrasse

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- À condition qu'elles soient végétalisées et que soient justifiées une rétention des eaux pluviales et/ou une meilleure isolation thermique,
- Sans condition sur les annexes* et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas...)

Matériaux

Les toitures seront :

- Soit en tuile plate de terre cuite dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,
- Soit en ardoise naturelle ou assimilées,
- Soit en zinc de teinte ardoise.
- Soit en bac acier dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,

Toutefois d'autres matériaux pourront être admis pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires*
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées dans un autre matériau qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les prescriptions suivantes s'appliquent :

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures en galets doivent être conservées sauf impossibilité technique.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

Clôtures implantées le long des voies* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1m50,
- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder une hauteur de 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UA

- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement des clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) à ces dernières.

Dans le cas où la clôture est prévue sur un talus et/ou un enrochement dont la hauteur par rapport à la voie* ouverte à la circulation publique est supérieure à 1m, seul un grillage* d'une hauteur maximale de 1,20 m doublé d'une haie composée d'essences locales est autorisé.

Clôtures implantées en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90m, surmonté d'un dispositif, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder une hauteur de 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80m.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement des clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) à ces dernières.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront constituées :

- Soit d'un grillage*,
- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ZONE UA

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre* ».

Lorsque le coefficient de pleine terre* existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$\text{Coefficient de pleine terre* minimum autorisé} = \text{Coefficient de pleine terre* existant (à la date d'approbation du PLUi)} - 5\%$$

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou adaptées au changement climatique.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau*, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau* dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès*, et ce, en l'absence de solution alternative.

Dispositions spécifiques aux zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

De façon dérogatoire, des travaux, occupation et utilisation des sols pourront être autorisés

- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour des critères de sécurité et de salubrité publique.

Tous travaux situés dans les zones humides sont soumis à d'autres législations notamment aux dispositions de la loi sur l'Eau.

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UA

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des nouvelles constructions* doit être assuré en dehors des voies*, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi en plusieurs logements.

ZONE UA

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès* et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, 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 (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

ZONE UA

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UA

ZONE UB



CCLB service Planification

ZONES UB

UB		<i>Zone correspondant aux zones urbaines mixtes (centre-bourg plus diffus et périphérie de centre-bourg)</i>
	<i>UBch</i>	<i>Zone UBch qui comprend le château de la commune de Morlanne</i>

ZONE UB

ZONE UB

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans le ou les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi), les occupations et utilisations des sols prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées que sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X en UBch	Les constructions* nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve : - de ne pas augmenter le nombre d'animaux hébergés et, - de ne pas dépasser 200m2 d'emprise au sol* supplémentaire
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions* destinées à l'artisanat et au commerce de détail sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UB

	<i>Lieux de culte</i>	X en UBch	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X en UBch	Sous réserve : - Qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat et, - De ne pas dépasser 100 m ² d'emprise au sol* supplémentaire
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*

Toute nouvelle construction* est interdite à moins de 10 m des cours d'eau* mesuré depuis le haut de la berge*.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONE UB

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS* (EXCLURE LES PISCINES)

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser :

- 40 % de la superficie du terrain d'assiette du projet* dans la zone UB,
- Non réglementé dans la zone UBch.

L'emprise au sol* pourra être majorée de 30 % pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

Lorsque l'emprise au sol* existante est supérieure au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$\text{CES maximum autorisé} = \text{CESe (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans la zone UBch.

La hauteur des constructions* nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- Si la hauteur des constructions* limitrophes existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à la hauteur autorisée ; la hauteur maximale autorisée sera celle des constructions* limitrophes ;
- En cas de reconstruction, de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction* existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction* existante avant travaux.

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UB

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans la zone UBch.

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions* devront respecter les implantations suivantes :

Les constructions* devront être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprises des voies* et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m pourront néanmoins être implantées à l'alignement des voies* et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit, les éléments de modénature,

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans la sous-zone UBch.

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions* devront respecter les implantations suivantes :

Les constructions* devront être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment* sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50 m, hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées en limite séparative. Un dépassement de 1 m maximum peut être accepté pour les pignons implantés en limite séparative* sauf pour les constructions* couvertes d'une toiture plate ou terrasse.

Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- Aux extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Aux saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets, ...,
- Aux piscines.

ZONE UB

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions* recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment*, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades* des constructions* (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction*, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES* ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans la sous-zone UBch.

POUR LES CONSTRUCTIONS* A DESTINATION AGRICOLE

FAÇADES*

Matériaux

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Teinte

Les couleurs de revêtement de façade* devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des tons non réfléchissants.

Couvertures

Les toitures des bâtiments* seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 80/20*.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

FAÇADES*

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans la sous-zone UBch.

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Teinte

Les teintes des façades* de la construction* principale seront conformes à la palette de couleurs jointe en annexe* du présent règlement.

Les bardages de teinte bois sont néanmoins autorisés.

La teinte des façades* des annexes* devra être identique à celle de la construction* principale sauf pour celles dont l'emprise au sol* est inférieure à 20 m².

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UB

Toutefois, des teintes autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans le cas d'extensions* à la construction* principale existante avant l'approbation du PLUi et dont la teinte des façades n'est pas conforme à la palette de couleurs annexée au PLUi. La teinte des extensions* pourra être similaire à celle de la construction* principale.

COUVERTURES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans la sous-zone UBch.

Pentes et mono-pente

Les toitures seront constituées de deux pans minimums.

Toutefois les toitures mono-pente pourront être admises pour :

- Les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...)
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Inclinaison des pentes

Les toitures auront des pentes de 50% minimum

Toutefois une pente plus faible pourra être admise pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Toiture plate ou toiture terrasse

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- À condition qu'elles soient végétalisées et que soient justifiées une rétention des eaux pluviales et/ou une meilleure isolation thermique,
- Sans condition sur les annexes* et les volumes secondaires*.

Matériaux

Les toitures seront :

- Soit en tuile plate de terre cuite dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,
- Soit en ardoise naturelle ou assimilées,
- Soit en zinc de teinte ardoise.
- Soit en bac acier dans des tons uniformes ardoise, ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,

Toutefois d'autres matériaux pourront être admis pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires*,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées dans un autre matériau qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UB

2.2 CLOTURES

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les prescriptions suivantes s'appliquent :

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures en galets doivent être conservées sauf impossibilité technique.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

Clôtures implantées le long des voies* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Dans la zone UB

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage*. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement de clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) similaires à ces dernières.

Dans le cas où la clôture est prévue sur un talus et/ou un enrochement dont la hauteur par rapport à la voie* ouverte à la circulation publique est supérieure à 1m, seul un grillage* d'une hauteur maximale de 1,50 m doublé d'une haie composée d'essences locales est autorisé.

Dans la zone UBch

Elles seront constituées d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement de clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur similaire à ces dernières.

Clôtures implantées en limite séparative

Dans la zone UB

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90m surmonté d'un dispositif de type grillage*, lisse, ... la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UB

- Soit d'un grillage* pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement des clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) à ces dernières.

Dans la zone UBch

Elles seront constituées d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront constituées :

- Soit d'un grillage*,
- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre* ».

Lorsque le coefficient de pleine terre* est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, ce dernier ne pourra être inférieur à 20%.

Dans le secteur UBch, au moins 40% du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre* ».

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UB

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres* et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Espaces libres* et plantations à créer

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront comprendre un espace collectif faisant l'objet de plantations et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet*.

Aires de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou adaptées au changement climatique.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau*, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau* dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès*, et ce, en l'absence de solution alternative.

Dispositions spécifiques aux zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UB

De façon dérogatoire, des travaux, occupation et utilisation des sols pourront être autorisés

- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour des critères de sécurité et de salubrité publique.

Tous travaux situés dans les zones humides sont soumis à d'autres législations notamment aux dispositions de la loi sur l'Eau.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans la sous-zone UBch.

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions* doit être assuré en dehors des voies*, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction*</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions* à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble*</i>	<i>Deux places par logement.</i>
<i>Opération d'aménagement d'ensemble* de plus de 10 logements</i>	<i>Deux places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>
<i>Constructions* à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	<i>Une place par logement</i>
<i>Constructions* à usage d'hébergement</i>	<i>Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique</i>	<i>Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<i>Constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</i>	<i>Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher* sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<i>Restauration</i>	<i>Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions* à usage de bureau</i>	<i>Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).</i>

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UB

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher* de chaque destination de construction**

Dès lors qu'un bâtiment* collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble* composent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de place de stationnement exigé pourra être appliqué.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès** depuis la voie* et les bâtiments* desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pouvant être couverts pour les deux-roues :

- Pour les immeubles d'habitation de plus de 10 logements à raison d'une place pour 2 logements (1,50 m² par place),
- Pour les constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher* à raison de 2 places par 100,00 m² de surface de plancher* (1,50 m² par place).

ZONE UB

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès* et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

ZONE UB

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UB

ZONE UC



ZONES UC

UC	<i>Zone urbaine d'habitat en quartiers</i>
-----------	--

ZONE UC

ZONE UC

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdite s</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		Les constructions* nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve : - de ne pas augmenter le nombre d'animaux hébergés et, - de ne pas dépasser 200m2 d'emprise au sol* supplémentaire
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions* destinées à l'artisanat et au commerce de détail sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
	<i>Industrie</i>		Sous réserve :

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UC

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			- Qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat et, - De ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol* supplémentaire
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussement des sols		Affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), toute nouvelle construction* est interdite à moins de 10 m des cours d'eau* mesuré depuis le haut de la berge*.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONE UC

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS* (EXCLURE LES PISCINES)

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet*.

L'emprise au sol* pourra être majorée de 30 % pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

Lorsque l'emprise au sol* existante est supérieure au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$CE_{Se} \text{ (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- Si la hauteur des constructions* limitrophes existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à la hauteur autorisée ; la hauteur maximale autorisée est celle des constructions* limitrophes ;
- En cas de reconstruction, de réhabilitation, de rénovation ou d'extension* d'une construction* existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction* existante avant travaux.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions* devront respecter les implantations suivantes :

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UC

Implantation par rapport aux autres voies* et emprises publiques* :

Les constructions* devront être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprises des voies* et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m, hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées à l'alignement des voies* et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit, les éléments de modénature,

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi),

Les constructions* devront être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment* sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m, hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées en limite séparative. Un dépassement de 1 m maximum peut être accepté pour les pignons implantés en limite séparative* sauf pour les constructions* couvertes d'une toiture plate ou terrasse.

Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- Aux extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Aux saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets,
- Aux piscines.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions* recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment*, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades* des constructions* (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction*, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

ZONE UC

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES* ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS*

POUR LES CONSTRUCTIONS* A DESTINATION AGRICOLE

FAÇADES*

Matériaux

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Teinte

Les couleurs de revêtement de façade* devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des tons non réfléchissants.

COUVERTURES

Les toitures des bâtiments* seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 80/20*.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

FAÇADES*

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Teinte

Les teintes des façades* de la construction* principale seront conformes à la palette de couleurs jointe en annexe* du présent règlement.

Les bardages de teinte bois sont néanmoins autorisés.

La teinte des façades* des annexes* devra être identique à celle de la construction* principale sauf pour celles dont l'emprise au sol* est inférieure à 20 m².

Toutefois, des teintes autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans le cas d'extensions* à la construction* principale existante avant l'approbation du PLUi dont la teinte des façades* n'est pas conforme à la palette de couleurs annexée au PLUi. La teinte des extensions* pourra être similaire à celle de la construction* principale.

COUVERTURES

Pentes et mono-pente

Les toitures seront constituées de deux pans minimums.

Toutefois les toitures mono-pente pourront être admises pour :

- Les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...)
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UC

Inclinaison des pentes

Les toitures auront des pentes de 50% minimum.

Toutefois une pente plus faible pourra être admise pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Toiture plate ou toiture terrasse

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- À condition qu'elles soient végétalisées et que soient justifiées une rétention des eaux pluviales et/ou une meilleure isolation thermique,
- Sans condition sur les annexes et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas...).

Matériaux

Les toitures seront :

- Soit en tuile plate de terre cuite dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,
- Soit en ardoise naturelle ou assimilées,
- Soit en zinc de teinte ardoise,
- Soit en bac acier dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli.

Toutefois d'autres matériaux pourront être admis pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires*,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées dans un autre matériau qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les prescriptions suivantes s'appliquent :

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures en galets doivent être conservées sauf impossibilité technique.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

Clôtures implantées le long des voies* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UC

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement de clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) similaires à ces dernières.

Dans le cas où la clôture est prévue sur un talus et/ou un enrochement dont la hauteur par rapport à la voie* ouverte à la circulation publique est supérieure à 1m, seul un grillage* d'une hauteur maximale de 1,50 m doublé d'une haie composée d'essences locales est autorisé.

Clôtures implantées en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif de type grillage*, lisse ... dont la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80m.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement des clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) à ces dernières.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront constituées :

- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'une haie composée d'essences locales.

Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*

ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UC

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre* ».

Lorsque le coefficient de pleine terre* est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, ce dernier ne pourra être inférieur à 30%.

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres* et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Espaces libres et Plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou adaptées au changement climatique.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau*, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau* dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UC

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès*, et ce, en l'absence de solution alternative.

Dispositions spécifiques aux zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

De façon dérogatoire, des travaux, occupation et utilisation des sols pourront être autorisés

- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour des critères de sécurité et de salubrité publique.

Tous travaux situés dans les zones humides sont soumis à d'autres législations notamment aux dispositions de la loi sur l'Eau.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des nouvelles constructions* doit être assuré en dehors des voies*, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction*</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
Constructions* à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble*	Deux places par logement.
Opération d'aménagement d'ensemble* de plus de 10 logements	Deux places par logement <i>et</i> 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Constructions* à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	Une place par logement
Constructions* à usage d'hébergement	Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UC

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique	Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	Une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher* sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
Restauration	Une place par tranche de 10 m ² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions* à usage de bureau	Une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher* de chaque destination de construction*

Dès lors qu'un bâtiment* collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble* composent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de place de stationnement exigé pourra être appliqué.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès** depuis la voie* et les bâtiments* desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pouvant être couverts pour les deux-roues :

- Pour les immeubles d'habitation de plus de 10 logements à raison d'une place pour 2 logements (1,50 m² par place),
- Pour les constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher* à raison de 2 places par 100,00 m² de surface de plancher* (1,50 m² par place).

ZONE UC

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies* et accès* doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès* et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, 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 (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UC

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UM



CCLB service Planification

ZONES UM

Um	<i>Zone urbaine mixte excentrée du centre-bourg sur la commune de Morlanne</i>
-----------	--

ZONE UM

ZONE UM

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		Sous réserve de ne pas dépasser 100 m ² d'emprise au sol* supplémentaire
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UM

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), toute nouvelle construction* est interdite à moins de 10 m des cours d'eau* mesuré depuis le haut de la berge*.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE UM

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS* (EXCLURE LES PISCINES)

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet*.

Lorsque l'emprise au sol* existante est supérieure au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$CE_{\text{maximum autorisé}} = CE_{\text{Se}} (\text{coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi}) + 5\%$$

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- Si la hauteur des constructions* limitrophes existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à la hauteur autorisée ; la hauteur maximale autorisée est celle des constructions* limitrophes ;
- En cas de reconstruction, de réhabilitation, de rénovation ou d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction* existante avant travaux.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions* devront respecter les implantations suivantes :

ZONE UM

Implantation par rapport aux autres voies* et emprises publiques* :

Les constructions* devront être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprises des voies* et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m, hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées à l'alignement des voies* et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit, les éléments de modénature,

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi),

Les constructions* devront être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment* sans pouvoir être inférieure à 2m.

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m, hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées en limite séparative. Un dépassement de 1 m maximum peut être accepté pour les pignons implantés en limite séparative* sauf pour les constructions* couvertes d'une toiture plate ou terrasse.

Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- Aux extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Aux saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets...,
- Aux piscines.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions* recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment*, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades* des constructions* (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction*, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

ZONE UM

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES* ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS*

FAÇADES*

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Teinte

Les teintes des façades* de la construction* principale seront conformes à la palette de couleurs jointe en annexe* du présent règlement.

Les bardages de teinte bois sont néanmoins autorisés.

La teinte des façades* des annexes* devra être identique à celle de la construction* principale sauf pour celles dont l'emprise au sol* est inférieure à 20 m².

Toutefois, des teintes autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans le cas d'extensions* à la construction* principale existante avant l'approbation du PLUi dont la teinte des façades* n'est pas conforme à la palette de couleurs annexée au PLUi. La teinte des extensions* pourra être similaire à celle de la construction* principale.

COUVERTURES

Pentes et mono-pente

Les toitures seront constituées de deux pans minimums.

Toutefois les toitures mono-pente pourront être admises pour :

- Les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...)
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Inclinaison des pentes

Non réglementée.

Toiture plate ou toiture terrasse

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

Matériaux

Les toitures seront :

- Soit en tuile plate de terre cuite dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,
- Soit en ardoise naturelle ou assimilées,
- Soit en zinc de teinte ardoise,
- Soit en bac acier dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UM

Toutefois d'autres matériaux pourront être admis pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires*,
- Les toitures plates ou terrasses,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées dans un autre matériau qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les prescriptions suivantes s'appliquent :

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures en galets doivent être conservées sauf impossibilité technique.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

Clôtures implantées le long des voies* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement de clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) similaires à ces dernières.

Dans le cas où la clôture est prévue sur un talus et/ou un enrochement dont la hauteur par rapport à la voie* ouverte à la circulation publique est supérieure à 1m, seul un grillage* d'une hauteur maximale de 1,50 m doublé d'une haie composée d'essences locales est autorisé.

Clôtures implantées en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif de type grillage*, lisse ... dont la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80m.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UM

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement des clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) à ces dernières.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront constituées :

- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'une haie composée d'essences locales.

Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre* ».

Lorsque le coefficient de pleine terre* existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =*

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLUi) - 5%*

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres* et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Espaces libres et Plantations

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140*

ZONE UM

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou adaptées au changement climatique.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau*, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau* dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

Dispositions spécifiques aux zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

De façon dérogatoire, des travaux, occupation et utilisation des sols pourront être autorisés

- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour des critères de sécurité et de salubrité publique.

Tous travaux situés dans les zones humides sont soumis à d'autres législations notamment aux dispositions de la loi sur l'Eau.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UM

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des nouvelles constructions* doit être assuré en dehors des voies* publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction*</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
Constructions* à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble*	Deux places par logement.
Opération d'aménagement d'ensemble* de plus de 10 logements	Deux places par logement <i>et</i> 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Constructions* à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	Une place par logement
Constructions* à usage d'hébergement	Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique	Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	Une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher* sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
Restauration	Une place par tranche de 10 m ² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions* à usage industriel	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher* sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions* à usage de bureau	Une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions* à destination d'entrepôt	Le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des besoins réels et de l'occupation des locaux.

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UM

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher* de chaque destination de construction**

Dès lors qu'un bâtiment* collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble* composent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de place de stationnement exigé pourra être appliqué.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès** depuis la voie* et les bâtiments* desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement **pouvant être** couverts pour les deux-roues :

- Pour les immeubles d'habitation de plus de 10 logements à raison d'une place pour 2 logements (1,50 m² par place),
- Pour les constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher* à raison de 2 places par 100,00 m² de surface de plancher* (1,50 m² par place).

ZONE UM

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies* et accès* doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès* et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, 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 (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*

ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UM

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UH



ZONES UH

UH	<i>Zone urbaine d'habitat, quartiers isolés avec de faibles possibilités de développement.</i>
-----------	--

ZONE UH

ZONE UH

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions* nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve : - de ne pas augmenter le nombre d'animaux hébergés et, - de ne pas dépasser 200m2 d'emprise au sol* supplémentaire
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UH

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>	X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), toute nouvelle construction* est interdite à moins de 10 m des cours d'eau* mesuré depuis le haut de la berge*.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE UH

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS* (EXCLURE LES PISCINES)

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet*.

L'emprise au sol* pourra être majorée de 30 % pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

Lorsque l'emprise au sol* existante est supérieure au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$CE_{\text{maximum autorisé}} = \\ CE_{\text{Se}} \text{ (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* nouvelles à destination d'habitation ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*.

La hauteur des autres constructions* ne pourra excéder 15 m à la sablière* ou à l'acrotère*.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- Si la hauteur des constructions* limitrophes existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à la hauteur autorisée ; la hauteur maximale autorisée est celle des constructions* limitrophes ;
- En cas de reconstruction, de réhabilitation, de rénovation ou d'extension* d'une construction* existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieur à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction* existante avant travaux.

ZONE UH

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions* devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport aux autres voies* et emprises publiques* :

Les constructions* devront être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprises des voies* et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m, hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées à l'alignement des voies* et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit, les éléments de modénature,

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi),

Les constructions* devront être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment* sans pouvoir être inférieure à 2m.

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m, hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées en limite séparative. Un dépassement de 1 m maximum peut être accepté pour les pignons implantés en limite séparative* sauf pour les constructions* couvertes d'une toiture plate ou terrasse.

Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- Aux extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Aux saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets,
- Aux piscines.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions* recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment*, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades* des constructions* (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

ZONE UH

Toute construction*, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES* ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS*

POUR LES CONSTRUCTIONS* A DESTINATION AGRICOLE

FAÇADES*

Matériaux

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Teinte

Les couleurs de revêtement de façade* devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des tons non réfléchissants.

COUVERTURES

Les toitures des bâtiments* seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 80/20*.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

FAÇADES*

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Teinte

Les teintes des façades* de la construction* principale seront conformes à la palette de couleurs jointe en annexe* du présent règlement.

Les bardages de teinte bois sont néanmoins autorisés.

La teinte des façades* des annexes* devra être identique à celle de la construction* principale sauf pour celles dont l'emprise au sol* est inférieure à 20 m².

Toutefois, des teintes autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans le cas d'extensions* à la construction* principale existante avant l'approbation du PLUi dont la teinte des façades* n'est pas conforme à la palette de couleurs annexée au PLUi. La teinte des extensions* pourra être similaire à celle de la construction* principale.

COUVERTURES

Pentes et mono-pente

Les toitures seront constituées de deux pans minimums.

Toutefois les toitures mono-pente pourront être admises pour :

- Les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...)
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UH

Inclinaison des pentes

Les toitures auront des pentes de 50% minimum.

Toutefois une pente plus faible pourra être admise pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Toiture plate ou toiture terrasse

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- À condition qu'elles soient végétalisées et que soient justifiées une rétention des eaux pluviales et/ou une meilleure isolation thermique,
- Sans condition sur les annexes et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas...).

Matériaux

Les toitures seront :

- Soit en tuile plate de terre cuite dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,
- Soit en ardoise naturelle ou assimilées,
- Soit en zinc de teinte ardoise,
- Soit en bac acier dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli.

Toutefois d'autres matériaux pourront être admis pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires*,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées dans un autre matériau qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les prescriptions suivantes s'appliquent :

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures en galets doivent être conservées sauf impossibilité technique.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

ZONE UH

Clôtures implantées le long des voies* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement de clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) similaires à ces dernières.

Dans le cas où la clôture est prévue sur un talus et/ou un enrochement dont la hauteur par rapport à la voie* ouverte à la circulation publique est supérieure à 1m, seul un grillage* d'une hauteur maximale de 1,50 m doublé d'une haie composée d'essences locales est autorisé.

Clôtures implantées en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif de type grillage*, lisse ... la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80m.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement des clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) à ces dernières.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront constituées :

- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'une haie composée d'essences locales.

Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UH

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre* ».

Lorsque le coefficient de pleine terre* est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, ce dernier ne pourra être inférieur à 30%.

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres* et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Espaces libres et Plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou adaptées au changement climatique.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau*, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau* dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UH

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

Dispositions spécifiques aux zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

De façon dérogatoire, des travaux, occupation et utilisation des sols pourront être autorisés

- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour des critères de sécurité et de salubrité publique.

Tous travaux situés dans les zones humides sont soumis à d'autres législations notamment aux dispositions de la loi sur l'Eau.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des nouvelles constructions* doit être assuré en dehors des voies*, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

ZONE UH

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies* et accès* doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès* et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, 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 (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UH

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UH

ZONE UE



CCLB service Planification

ZONES UE

UE	<i>Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou services publics</i>
	<i>UEP : Zone urbaine dédiée à des équipements d'intérêt collectif ou services publics légers tels qu'un parc de stationnement, aire de jeux ... de Piets Plasence Moustrou</i>

ZONE UE

ZONE UE

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>	Interdit en zone UEP uniquement	En zone UE : autorisé uniquement par changement de destination* ou dans le cadre de réhabilitation ou d'extension* de construction* existante à la date d'approbation du PLUi.
	<i>Hébergement</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdit en zone UEP uniquement	En zone UE : Les constructions* destinées à l'artisanat et au commerce de détail sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec les activités autorisées dans la zone.
	<i>Restauration</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
	<i>Hôtels</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
	<i>Cinéma</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdit en zone UEP uniquement	

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UE

	<i>Équipements sportifs</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>	Interdit en zone UEP uniquement	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	Interdit en zone UEP	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*

Toute nouvelle construction* est interdite à moins de 10 m des cours d'eau* mesuré depuis le haut de la berge*.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE UE

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser :

- 25 % de la superficie du terrain d'assiette du projet*.

L'emprise au sol* pourra être majorée de 30 % pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

Lorsque l'emprise au sol* existante est supérieure au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$CES_{\text{maximum autorisé}} = \\ CESe \text{ (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- Si la hauteur des constructions* limitrophes existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à la hauteur autorisée ; la hauteur maximale autorisée est celle des constructions* limitrophes ;
- En cas de reconstruction, de réhabilitation, de rénovation ou d'extension* d'une construction* existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

ZONE UE

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions* devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport aux autres voies* et emprises publiques* :

Les constructions* devront être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprises des voies* et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m, hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées à l'alignement des voies* et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit, les éléments de modénature,

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Excepté dispositions spécifiques reportées dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi),

Les constructions* devront être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment* sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m, hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées en limite séparative. Un dépassement de 1 m maximum peut être accepté pour les pignons implantés en limite séparative* sauf pour les constructions* couvertes d'une toiture plate ou terrasse.

Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- Aux extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Aux saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets...,
- Aux piscines.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*FAÇADES**

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UE

Teinte

Les teintes des façades* de la construction* principale seront conformes à la palette de couleurs jointe en annexe* du présent règlement.

Les bardages de teinte bois sont néanmoins autorisés.

La teinte des façades* des annexes* devra être identique à celle de la construction* principale sauf pour celles dont l'emprise au sol* est inférieure à 20 m².

Toutefois, des teintes autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans le cas d'extensions* à la construction* principale existante avant l'approbation du PLUi et dont la teinte des façades* n'est pas conforme à la palette de couleurs annexée au PLUi. La teinte des extensions* pourra être similaire à celle de la construction* principale.

COUVERTURES

Pentes et mono-pente

Les toitures seront constituées de deux pans minimums.

Toutefois les toitures mono-pente pourront être admises pour :

- Les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Inclinaison des pentes

Les toitures auront des pentes de 50% minimum.

Toutefois une pente plus faible pourra être admise pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Toiture plate ou toiture terrasse

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- À condition qu'elles soient végétalisées et que soient justifiées une rétention des eaux pluviales et/ou une meilleure isolation thermique,
- Sans condition sur les annexes* et les volumes secondaires*.

Matériaux

Les toitures seront :

- Soit en tuile plate de terre cuite dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,
- Soit en ardoise naturelle ou assimilées,
- Soit en zinc de teinte ardoise,

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UE

- Soit en bac acier dans des tons uniformes ardoise, ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli.

Toutefois d'autres matériaux pourront être admis pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires*,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées dans un autre matériau qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

Clôtures implantées le long des voies* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement de clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) similaires à ces dernières.

Dans le cas où la clôture est prévue sur un talus et/ou un enrochement dont la hauteur par rapport à la voie* ouverte à la circulation publique est supérieure à 1m, seul un grillage* d'une hauteur maximale de 1,50 m doublé d'une haie composée d'essences locales est autorisé.

Clôtures implantées en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90m surmonté d'un dispositif de type grillage*, lisse, ... la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80m.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UE

- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement des clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) à ces dernières.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront constituées :

- Soit d'un grillage*,
- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

En UE au moins 20% du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre* ».

Lorsque le coefficient de pleine terre* est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, ce dernier ne pourra être inférieur à 15%.

En UEp au moins 50% du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre* ».

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Espaces libres* et plantations à créer

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront comprendre un espace collectif faisant l'objet de plantations et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet*.

Aires de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UE

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Dispositions spécifiques aux lineaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou adaptées au changement climatique.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau*, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau* dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès*, et ce, en l'absence de solution alternative.

Dispositions spécifiques aux zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

De façon dérogatoire, des travaux, occupation et utilisation des sols pourront être autorisés

- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour des critères de sécurité et de salubrité publique.

Tous travaux situés dans les zones humides sont soumis à d'autres législations notamment aux dispositions de la loi sur l'Eau.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions* doit être assuré en dehors des voies* sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

ZONE UE

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès* et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions* ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

ZONE UE

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UY, UY1



ZONES UY, UY1

UY1	<i>Zones urbaines à vocation principale d'activités économiques au sein de la commune d'Arzacq-Arraziguet</i>
UY	<i>Zones urbaines à vocation principale d'activités économiques au sein de la commune de Mazerolles</i>

ZONE UY, UY1

ZONE UY, UY1

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Seules sont autorisées les extensions* et annexes* des constructions* d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		En zone UY : - Seules sont autorisées les constructions à destination d'artisanat de production*, - Pour les constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente directe de bien, existantes à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées leurs extensions* et annexes
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hôtel		
	Autre hébergement touristique		
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UY, UY1

	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public,</i>		
<i>les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>		
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
Les affouillements et exhaussement des sols		Affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*

Toute nouvelle construction* est interdite à moins de 10 m des cours d'eau* mesuré depuis le haut de la berge*.

ZONE UY, UY1

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

En zone UY :

L'emprise au sol* des extensions* ou annexes des constructions* à destination d'artisanat* et de commerce de détail* existante à la date d'approbation du PLUi, ne pourra dépasser 50% d'emprise au sol* supplémentaire par rapport à l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale autorisée pour les extensions* et annexes des constructions* à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, ne pourra excéder 4m à la sablière* ou à l'acrotère*.

Pour les autres constructions*, la hauteur des constructions* nouvelles ne pourra excéder 25m à la sablière* ou à l'acrotère*. Dans le cadre d'une toiture terrasse et en l'absence d'acrotère*, le point le plus haut de la construction sera pris en compte pour le calcul de la hauteur. Les installations techniques* sont exclues du calcul de la hauteur.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante* avant travaux.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique, les constructions* devront respecter les implantations suivantes :

- 4 m minimum de la limite d'emprise des autres voies* et emprises publiques.

ZONE UY, UY1

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets,

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions* devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Les constructions* dont la hauteur n'excède pas 15m pourront néanmoins être implantée en limite séparative. Par exception, l'implantation des constructions* en limite séparatives communes aux terrains situés en zone UA, UB et UC, est interdite.

Toutefois, cette règle de recul ne s'applique pas :

- Aux extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Aux saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets,

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES* ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS*

TOITURES

Non réglementé.

FAÇADES*

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Teinte

Les façades* seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les façades* latérales et arrières des constructions* devront être traitées en harmonie avec la façade* principale et avec autant de soin.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades* seront de préférence non visibles depuis les emprises publiques. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ZONE UY, UY1

2.2 CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie composée d'essences locales,
- Soit par des grilles ou grillages* pouvant être doublés d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30m.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre* ».

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets. Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôt existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air devront être masqués par des haies d'une hauteur telle qu'elles masquent les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus depuis le domaine public.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou adaptées au changement climatique.

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UY, UY1

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau*, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau* dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès*, et ce, en l'absence de solution alternative.

Dispositions spécifiques aux zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

De façon dérogatoire, des travaux, occupation et utilisation des sols pourront être autorisés

- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour des critères de sécurité et de salubrité publique.

Tous travaux situés dans les zones humides sont soumis à d'autres législations notamment aux dispositions de la loi sur l'Eau.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des nouvelles constructions* doit être assuré en dehors des voies* publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction*	Nombre minimum de places de stationnement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique</i>	<i>Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<i>Constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</i>	<i>Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher* sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<i>Restauration</i>	<i>Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions* à destination industrielle</i>	<i>Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher* sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UY, UY1

Destinations de la construction*	Nombre minimum de places de stationnement
Constructions* à destination de bureau	Une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions* à destination d'entrepôt	Le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des besoins réels et de l'occupation des locaux.

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher* de chaque destination de construction*.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès* depuis la voie* et les bâtiments* desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues pour les constructions* :

- De plus de 100 m² de surface de plancher* à raison de 1 place par 100,00m² de surface de plancher* (1,50m² par place),
- De plus de 1000m² de surface de plancher*, à raison de 1 place par 200,00m² de surface de plancher* (1,50m² par place).

Bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides

Au moins une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides devra être réalisée pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places.

ZONE UY, UY1

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1 ACCES*

Les caractéristiques des accès* doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies* et accès*.

Toute création ou modification d'accès* se fera en accord avec le gestionnaire de la voirie.

1.2 VOIES* NOUVELLES

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies* doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Les voies* nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent manœuvrer.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions* ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, 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 (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE UY, UY1

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'à l'emprise publique de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UY, UY1

ZONE AU



CCLB service Planification

ZONES AU

AU	<i>Zones à urbaniser à vocation d'habitat</i>
-----------	---

ZONE AU

ZONE AU

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées que sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définissent notamment les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		- Sous réserve de ne pas dépasser 50m² de surface de plancher* <u>et</u> - Sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AU

	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*

Toute nouvelle construction* est interdite à moins de 10 m des cours d'eau* mesuré depuis le haut de la berge*.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme faisant l'objet d'un programme de logements avec mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, il devra être respecté le pourcentage ou nombre minimum de logements locatifs sociaux ou logement en accession sociale à la propriété définis.

ZONE AU

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet*.

L'emprise au sol* pourra être majorée de 30 % pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- Si les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi) définissent des dispositions spécifiques en matière de hauteur des constructions*,
- Si la hauteur des constructions* limitrophes existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à la hauteur autorisée ; la hauteur maximale autorisée est celle des constructions* limitrophes.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Excepté dispositions spécifiques sur le règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions* devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport aux autres voies* et emprises publiques* :

Les constructions* devront être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprises des voies* et emprises publiques existantes ou à créer.

ZONE AU

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50 m pourront néanmoins être implantées à l'alignement des voies* et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi) définissent des dispositions spécifiques en matière d'implantation des constructions*,
- Pour les débords de toit, les éléments de modénature,

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions* devront être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment* sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les constructions* dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m, hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées en limite séparative. Un dépassement de 1 m maximum peut être accepté pour les pignons implantés en limite séparative* sauf pour les constructions* couvertes d'une toiture plate ou terrasse.

Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- Si les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi) définissent des dispositions spécifiques en matière d'implantation des constructions*,
- Aux saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets, ...,
- Aux piscines.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.*

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions* recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment*, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades* des constructions* (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction*, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

ZONE AU

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES* ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS*

FAÇADES*

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Teinte

Les teintes des façades* de la construction* principale seront conformes à la palette de couleurs jointe en annexe* du présent règlement.

Les bardages de teinte bois sont néanmoins autorisés.

La teinte des façades* des annexes* devra être identique à celle de la construction* principale sauf pour celles dont l'emprise au sol* est inférieure à 20 m².

COUVERTURES

Pentes et mono-pente

Les toitures seront constituées de deux pans minimum.

Toutefois les toitures mono-pente pourront être admises pour :

- Les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Inclinaison des pentes

Les toitures auront des pentes de 50% minimum.

Toutefois une pente plus faible pourra être admise pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Toiture plate ou toiture terrasse

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- À condition qu'elles soient végétalisées et que soient justifiées une rétention des eaux pluviales et/ou une meilleure isolation thermique,
- Sans condition sur les annexes et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...).

ZONE AU

Matériaux

Les toitures seront :

- Soit en tuile plate de terre cuite dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,
- Soit en ardoise naturelle ou assimilées,
- Soit en zinc de teinte ardoise,
- Soit en bac acier dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli.

Toutefois d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes* et les volumes secondaires*.

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures en galets doivent être conservées sauf impossibilité technique.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

Clôtures implantées le long des voies* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale* ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale* ne pourra excéder 0,90m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale* de la clôture étant limitée à 1,50 m.

Toutefois, dans le cas où la clôture est prévue sur un talus et/ou un enrochement dont la hauteur par rapport à la voie* ouverte à la circulation publique est supérieure à 1m, seul un grillage* d'une hauteur maximale de 1,20 m doublé d'une haie composée d'essences locales est autorisé.

Clôtures implantées en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur* maximale ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur* maximale ne pourra excéder 0,90m surmonté d'un dispositif de type grillage*, lisse, ... la hauteur totale* de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale* de la clôture étant limitée à 1,80m.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront constituées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales,

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AU

- Soit d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet* doit être maintenue en « pleine terre* ».

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres* et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Espaces libres* et plantations à créer

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront comprendre un espace collectif faisant l'objet de plantations et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet*.

Aires de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AU

Dispositions spécifiques aux lineaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou adaptées au changement climatique.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau*, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau* dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès*, et ce, en l'absence de solution alternative.

Dispositions spécifiques aux zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

De façon dérogatoire, des travaux, occupation et utilisation des sols pourront être autorisés

- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour des critères de sécurité et de salubrité publique.

Tous travaux situés dans les zones humides sont soumis à d'autres législations notamment aux dispositions de la loi sur l'Eau.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions* doit être assuré en dehors des voies* publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction*</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions* à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble*</i>	<i>Deux places par logement.</i>
<i>Opération d'aménagement d'ensemble* de plus de 10 logements</i>	<i>Deux places par logement Et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).</i>

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AU

<i>Destinations de la construction*</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
	<i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>
Constructions* à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	<i>Une place par logement</i>
Constructions* à usage d'hébergement	<i>Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique	<i>Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	<i>Une place par tranche de 30,00 m² de surface de plancher* sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Restauration	<i>Une place par tranche de 10,00 m² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).</i>

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions* à usage de bureau	<i>Une place par tranche de 30,00 m² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).</i>

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher* de chaque destination de construction*.*

Dès lors qu'un bâtiment* collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble* composent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de place de stationnement exigé pourra être appliqué.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès* depuis la voie* et les bâtiments* desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pouvant être couverts pour les deux-roues :

- Pour les immeubles d'habitation de plus de 10 logements à raison d'une place pour 2 logements (1,50 m² par place),
- Pour les constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher* à raison de 2 places par 100,00 m² de surface de plancher* (1,50 m² par place).

ZONE AU

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies* et accès* doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès* et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères,

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade* sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions* ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, 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 (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ZONE AU

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE AU

ZONE AUM



CCLB service Planification

ZONES AUM

AUm	<i>Zone à urbaniser à vocation mixte : habitat, activité et équipement sur Mazerolles</i>
------------	---

ZONE AUM

ZONE AUM

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées que sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définissent notamment les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions* destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AUM

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		<i>Les constructions* destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve</i> <i>-qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.</i> <i>-qu'elles ne dépassent pas 100m2 d'emprise au sol* supplémentaire</i>
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone

Toute nouvelle construction* est interdite à moins de 10 m des cours d'eau* mesuré depuis le haut de la berge*.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme faisant l'objet d'un programme de logements avec mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, il devra être respecté le pourcentage ou nombre minimum de logements locatifs sociaux ou logement en accession sociale à la propriété définis.

ZONE AUM

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet*.

1.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur* des constructions* nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*.

Toutefois, une hauteur* différente peut être accordée si **les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi)** définissent des dispositions spécifiques en matière de hauteur* des constructions*.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Confère dispositions spécifiques reportées au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement ou de programmation (pièce 3 du PLUi).

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Non réglementée.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Excepté dispositions spécifiques sur le règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions* devront respecter les dispositions suivantes :

ZONE AUM

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES* ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS*

FAÇADES*

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Teinte

Les teintes des façades* de la construction* principale seront conformes à la palette de couleurs jointe en annexe* du présent règlement.

Les bardages de teinte bois sont néanmoins autorisés.

La teinte des façades* des annexes* devra être identique à celle de la construction* principale sauf pour celles dont l'emprise au sol* est inférieure à 20 m².

COUVERTURES

Pentes et mono-pente

Les toitures seront constituées de deux pans minimum.

Toutefois les toitures mono-pente pourront être admises pour :

- Les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Inclinaison des pentes

Non réglementée.

Toiture plate ou toiture terrasse

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

Matériaux

Les toitures seront :

- Soit en tuile plate de terre cuite dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,
- Soit en ardoise naturelle ou assimilées,
- Soit en zinc de teinte ardoise.
- Soit en bac acier dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli.

Toutefois d'autres matériaux pourront être admis pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires*,
- Les toitures plates et terrasses.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AUM

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures en galets doivent être conservées sauf impossibilité technique. En cas de destruction, elles devront être restaurées à l'identique. Ces dernières ne pourront être enduites qu'à pierre vue.

Clôtures implantées le long des voies* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale* ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale* ne pourra excéder 0,90m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale* de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale* de la clôture étant limitée à 1,50m.

Toutefois, dans le cas où la clôture est prévue sur un talus et/ou un enrochement dont la hauteur par rapport à la voie* ouverte à la circulation publique est supérieure à 1m, seul un grillage d'une hauteur maximale* de 1,20 m doublé d'une haie composée d'essences locales est autorisé.

Clôtures implantées en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale* ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale* ne pourra excéder 0,90m surmonté d'un dispositif de type grillage, lisse, ... la hauteur totale* de la clôture étant limitée à 1,50m
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale* de la clôture étant limitée à 1,80m.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront constituées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AUM

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre* ».

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres* et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Espaces libres* et plantations à créer

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou adaptées au changement climatique.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau*, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau* dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,

Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès*, et ce, en l'absence de solution alternative.

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AUM

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des nouvelles constructions* doit être assuré en dehors des voies* publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction*</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
Constructions* à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble*	<i>Deux places par logement.</i>
Opération d'aménagement d'ensemble* de plus de 10 logements	<i>Deux places par logement Et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>
Constructions* à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	<i>Une place par logement</i>
Constructions* à usage d'hébergement	<i>Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique	<i>Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	<i>Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher* sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Restauration	<i>Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions* à destination industrielle	<i>Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher* sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions* à destination de bureau	<i>Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).</i>

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher* de chaque destination de construction*.

ZONE AUM

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès* depuis la voie* et les bâtiments* desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pouvant être couverts pour les deux-roues :

- Pour les immeubles d'habitation de plus de 10 logements à raison d'une place pour 2 logements (1,50 m² par place),
- Pour les constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher* à raisons de 2 places par 100,00m² de surface de plancher* et de 1,50m² par place.

Bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides

Au moins une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides devra être réalisée pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places.

ZONE AUM

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1 ACCES*

Les caractéristiques des accès* doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies* et accès*.

La création ou modification d'accès* se fera en accord avec le gestionnaire de la voirie.

1.2 VOIES* NOUVELLES

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies* doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Les voies* nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent manœuvrer.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions* ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, 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 (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AUM

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'à l'emprise publique de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE AUY



CCLB service Planification

ZONES AUY

AUY	<i>Zone à vocation d'activités destinée à être ouverte à l'urbanisation et à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble* en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Elles concernent le secteur de la commune d'Arzacq-Arraziguet (zone Larrieu)</i>
AUY1	<i>Zone à vocation d'activités destinées à être ouverte à l'urbanisation et à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble* en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Elle concerne le secteur de la commune d'Arzacq-Arraziguet (zone route de Samadet)</i>

ZONE AUY

ZONE AUY

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées que sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définissent notamment les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit en En AUY uniquement	Autorisées uniquement dans le secteur AUY1 à condition d'être en lien avec l'activité agroalimentaire existante à proximité directe du site.
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		

ZONE AUY

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public</i>		
<i>Les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>		
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone

Toute nouvelle construction* est interdite à moins de 10 m des cours d'eau* mesuré depuis le haut de la berge*.

ZONE AUY

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé.

1.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur* des constructions* nouvelles ne pourra excéder 25m à la sablière* ou à l'acrotère*. Dans le cadre d'une toiture terrasse et en l'absence d'acrotère*, le point le plus haut de la construction* sera pris en compte pour le calcul de la hauteur*. Les installations techniques* sont exclues du calcul de la hauteur*.

Toutefois, une hauteur* différente peut être accordée en cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* maximale autorisée. La hauteur* maximale autorisée est celle de la construction existante* avant travaux.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement ou de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions* devront respecter les implantations suivantes :

- 4m minimum de la limite d'emprise des autres voies* et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets,

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AUY

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions* devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Les constructions* dont la hauteur* n'excède pas 15m pourront néanmoins être implantée en limite séparative.

Toutefois, cette règle de recul ne s'appliquent pas :

- Si les orientations d'aménagement ou de programmation (pièce 3 du PLUi) définissent des dispositions spécifiques en matière d'implantation des constructions*,
- Aux extensions* et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la constructions existantes* avec un recul au moins égal à cette dernière.
- Aux saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets,

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Excepté dispositions spécifiques sur le règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi), les constructions* devront respecter les dispositions suivantes :

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES* ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS*

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume.

*FAÇADES**

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Teinte

Les façades* seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les façades* latérales et arrières des constructions* devront être traitées en harmonie avec la façade* principale et avec autant de soin.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades* seront de préférence non visibles depuis les emprises publiques. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ZONE AUY

2.2 CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie composée d'essences locales,
- Soit par des grilles ou grillages pouvant être doublés d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30m.

La hauteur* totale des clôtures ne pourra excéder 2m.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre* ».

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres* et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Espaces libres* et plantations à créer

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies d'une hauteur* telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus depuis le domaine public.

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AUY

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau*, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau* dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès*, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des nouvelles constructions* doit être assuré en dehors des voies* publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction*</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique	<i>Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	<i>Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher* sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Restauration	<i>Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions* à destination industrielle	<i>Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher* sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions* à destination de bureau	<i>Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions à destination d'entrepôt	<i>Le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des besoins réels et de l'occupation des locaux.</i>

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher* de chaque destination de construction*.*

ZONE AUY

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès* depuis la voie* et les bâtiments* desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues pour les constructions*

- De plus de 100 m² de surface de plancher*, à raison de 1 places par 100,00m² de surface de plancher* (1,50m² par place),
- De plus de 1000m² de surface de plancher, à raison de 1 place par 200,00m² de surface de plancher* (1,50m² par place).

Bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides

Au moins une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides devra être réalisée pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places.

ZONE AUY

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1 ACCES*

Les caractéristiques des accès* doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies* et accès*.

La création ou modification d'accès* se fera en accord avec le gestionnaire de la voirie.

1.2 VOIES* NOUVELLES

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

Concernant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés, les voiries nouvellement créées devront tenir compte des caractéristiques définies dans le cahier des prescriptions techniques pour la collecte des déchets de la Communauté Communes.

Les voies* nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent manœuvrer.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions* ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, 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 (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE AUY

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'à l'emprise publique de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE AUY

ZONE A



ZONES A

A	<i>Zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles</i>
Aeq	<i>Zones liées à l'activité de centre équestre</i>
Ap	<i>Zone agricole avec protection paysagère</i>

ZONE A

ZONE A

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction* ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités ».
- Toute nouvelle construction* à moins de 10 mètres des cours d'eau* mesuré depuis le haut de la berge*.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions* et activités suivantes :

- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, **excepté dans le secteur Ap,**
- 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, **excepté dans le secteur Ap,**
- Les constructions*, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif*,
- Le changement de destination* des constructions* identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme,
- L'adaptation et la réfection des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension* des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, **excepté dans le secteur Ap,**
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades* de la construction d'habitation existante, **excepté dans le secteur Ap,**
- La reconstruction* à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

En outre, en fonction des secteurs identifiés au règlement graphique, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :

Dans le secteur Aeq,

- Les constructions*, usages et affectations des sols liés à l'activité équestre du site.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE A

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* des extensions* et annexes* à une construction* d'habitation existante est limitée à :

- L'extension* des constructions* à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% et de 50m² d'emprise au sol* supplémentaire par rapport à l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi,
- 50 m² d'emprise au sol* supplémentaire pour l'ensemble des constructions* annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLUi,
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

Dans le secteur Aeq, l'emprise au sol* des constructions* nouvelles et extensions* est limitée à 30% d'emprise au sol* supplémentaire par rapport à l'emprise au sol* existante bâtie à la date d'approbation du PLUi.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* à destination d'habitation ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*.

La hauteur des constructions* et installations annexes* à la construction* d'habitation ne pourra excéder 3,50m à la sablière* ou à l'acrotère*.

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 15m à la sablière* ou à l'acrotère*.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale* autorisée. La hauteur maximale* autorisée est celle de la construction existante* avant travaux.

ZONE A

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique, les constructions* devront respecter les implantations suivantes.

Les constructions* devront être implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprises des voies* et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions d'extensions* et annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées à l'alignement des voies* et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions* et aménagements des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Toute construction* devra être implantée de sorte que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment* sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions d'annexes et d'extensions* d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m, hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées en limite séparative.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions* recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment*, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades* des constructions* (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction*, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES* ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS*

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS* A DESTINATION AGRICOLE OU EQUESTRE

*FAÇADES**

Matériaux

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE A

Teinte

Les couleurs de revêtement de façade* devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des tons non réfléchissants.

COUVERTURES

Les toitures des bâtiments* seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 80/20*.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS*

FAÇADES*

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Teinte

Les teintes des façades* de la construction* principale seront conformes à la palette de couleurs jointe en annexe* du présent règlement.

Les bardages de teinte bois sont néanmoins autorisés.

La teinte des façades* des annexes* devra être identique à celle de la construction* principale sauf pour celles dont l'emprise au sol* est inférieure à 20 m².

Toutefois, des teintes autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans le cas d'extensions* à la construction* principale existante avant l'approbation du PLUi et dont la teinte des façades* n'est pas conforme à la palette de couleurs annexée au PLUi. La teinte des extensions* pourra être similaire à celle de la construction* principale.

COUVERTURES

Pentes et mono-pente

Les toitures seront constituées de deux pans minimums.

Toutefois les toitures mono-pente pourront être admises pour :

- Les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Inclinaison des pentes

Les toitures auront des pentes de 50% minimum.

Toutefois une pente plus faible pourra être admise pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

ZONE A

Toiture plate ou toiture terrasse

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- À condition qu'elles soient végétalisées et que soient justifiées une rétention des eaux pluviales et/ou une meilleure isolation thermique,
- Sans condition sur les annexes* et les volumes secondaires*.

Matériaux

Les toitures seront :

- Soit en tuile plate de terre cuite dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,
- Soit en ardoise naturelle ou assimilées,
- Soit en zinc de teinte ardoise,
- Soit en bac acier dans des tons uniformes ardoise, brun, rouge ou rouge vieilli.

Toutefois d'autres matériaux pourront être admis pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires*,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées dans un autre matériau qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures en galets doivent être conservées sauf impossibilité technique.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

Clôtures implantées le long des voies* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale* ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale* ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale* de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale* de la clôture étant limitée à 1,50m.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement de clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) similaires à ces dernières.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE A

Dans le cas où la clôture est prévue sur un talus et/ou un enrochement dont la hauteur par rapport à la voie* ouverte à la circulation publique est supérieure à 1m, seul un grillage* d'une hauteur maximale* de 1,50 m doublé d'une haie composée d'essences locales est autorisé.

Clôtures implantées en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales,

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi pourront être étendues ou restaurées à l'identique de l'existant.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO – AMENAGEABLES

Pour les projets liés à une construction* à destination d'habitation, au moins 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre* existant à la date d'approbation du PLUi est inférieur au pourcentage fixé ci-dessus, ce dernier ne pourra être inférieur à 20%.

Pour les projets en zone Aeq, au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenu en « pleine terre ».

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales ou adaptées au changement climatique.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE A

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau*, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau* dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès*, et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

Dispositions spécifiques aux zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

De façon dérogatoire, des travaux, occupation et utilisation des sols pourront être autorisés

- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour des critères de sécurité et de salubrité publique.

Tous travaux situés dans les zones humides sont soumis à d'autres législations notamment aux dispositions de la loi sur l'Eau.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions* doit être assuré en dehors des voies* publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

ZONE A

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

ZONE N



CCLB service Planification

ZONES N

N	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, - Soit de l'existence d'une exploitation forestière, - Soit de leur caractère d'espaces naturels, - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, - Soit de la nécessité de prévenir les risques.
Na	Secteurs dédiés aux activités autres qu'agricoles et à destination d'habitation pour lesquelles les constructions nécessaires aux activités existantes ou à créer sont autorisées
Nae	Secteur naturel dédié à la piste de décollage et d'atterrissage de l'aérodrome de Malaussanne
Naeb	Secteur dédié aux activités de l'aérodrome de Malaussanne
Ne	Zone naturelle dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics
NCe	Secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique
NL	Secteurs dédiés aux activités sportives ou de loisirs
Np	Secteurs d'enjeux paysagers pouvant accueillir des aménagements légers
Ns	Secteur dédié à l'activité de Montagut : Parc à Sangliers
Nt1	Secteur dédié à l'activité touristique (camping, cabanes dans les arbres...)
Nt2	Secteurs dédiés à l'activité touristique (gîte, chambre d'hôtes...)
Ner	Secteurs dédiés à la production d'énergie renouvelables

ZONE N

ZONE N

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction* ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités ».
- Toute nouvelle construction* à moins de 10 mètres des cours d'eau* mesuré depuis le haut de talus de la berge*.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions* et activités suivantes :

- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à l'**exception des zones NCe**,
- Les constructions*, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif* dans toutes les zones,
- Les constructions* et installations nécessaires à l'activité agricole dans toutes les zones à l'**exception des zones NCe, Np**,
- Le changement de destination* des constructions* identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11, 2° du code de l'urbanisme,
- L'adaptation et la réfection des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension* des constructions* à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi **dans les zones N, Na, NL, Nt1, Nt2**,
- L'implantation de constructions* et installations annexes* à la construction* d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades* de la construction* d'habitation existante **dans les zones N, NL, Na, Nt1, Nt2**,
- La reconstruction* à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme dans toutes les zones,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions* autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

En outre, en fonction des zones identifiés au règlement graphique, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :

ZONE N

Dans le secteur Na :

- Les constructions*, usages et affectations des sols liés aux activités existantes ou à créer à la date d'approbation du PLUi telle qu'artisanat, commerce et industrie.

Dans le secteur Nae :

- Les aménagements, installations, usages et affectations des sols liés à l'activité de l'aérodrome.

Dans le secteur Naeb :

- Les aménagements, installations, usages et affectations des sols ainsi que les constructions*, liés à l'activité de l'aérodrome.

Dans le secteur Ne :

- Les constructions*, ouvrages, installations techniques et usages ou affectations des sols liés et nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur NCe :

- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,
- Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours,
- Les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêts collectifs et/ou en lien avec la salubrité et la sécurité publique.
- Les clôtures, notamment à destination d'habitation.

Dans le secteur NL :

- Les constructions*, usages et affectations des sols liés et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs.

Dans le secteur Np :

- Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours,
- Le mobilier urbain,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux (ouvrages de gestion des eaux pluviales...).

Dans le secteur Ns :

- Les constructions*, usages et affectations des sols liés à l'activité du site en lien avec la chasse.

Dans le secteur Nt1 :

- Les constructions*, usages et affectations des sols nécessaires à l'activité touristique liés aux terrains de camping, restauration, parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances classés en hébergement léger ainsi que les habitations légères de loisirs.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE N

Dans le secteur Nt2 :

- Les constructions*, usages et affectations des sols nécessaires à l'activité touristique liés aux résidences de tourisme (gîte ...).

Dans le secteur Ner :

- Les constructions*, ouvrages et installations techniques destinés et liés à la production d'énergies renouvelables.

ZONE N

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

EMPRISE AU SOL* DES EXTENSIONS* DES CONSTRUCTIONS* A DESTINATION D'HABITATION ET DES ANNEXES* A LA CONSTRUCTIONS D'HABITATION

	Zones N, Na et Nt1 et Nt2
Extension* des constructions* à destination d'habitation	Extensions* des constructions* à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi limitée à : - 30% et 50 m² d'emprise au sol* supplémentaire par rapport l'emprise au sol* existante à la date d'approbation.
Annexes* aux constructions* d'habitation	Emprise au sol* limitée à : - 50 m² de surface de bassin pour la piscine, - 50 m² d'emprise au sol* supplémentaire pour l'ensemble des constructions* annexes* projetées par rapport à la date d'approbation du PLUi.

ZONE N

EMPRISE AU SOL * MAXIMALE FIXEE PAR ZONE

	Zone Nae	Zones Na, Naeb, NL	Zone Nt1	Zone Nt2	Ns, Np, Ner,
Coefficient d'emprise au sol*	L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet* situé en zone Nae	L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet* situé dans ces zones	L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet* situé en zone Nt1.	L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet* situé en zone Nt2.	Non réglementé

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur **Ner**.

La hauteur des constructions* à destination d'habitation ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*.

La hauteur des constructions* et installations annexes* à la construction* d'habitation ne pourra excéder 3,50m à la sablière* ou à l'acrotère*.

La hauteur des autres constructions* ne pourra excéder 15m à la sablière* ou à l'acrotère*.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale* autorisée. La hauteur maximale* autorisée est celle de la construction existante* avant travaux.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur **Ner**.

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique, les constructions* devront respecter les implantations suivantes.

Les constructions* devront être implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprises des voies* et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions* d'extensions* et annexes* aux constructions* d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m hauteur mesurée depuis le terrain naturel* du demandeur, pourront néanmoins être implantées à l'alignement des voies* et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur **Ner**.

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE N

Toute construction* devra être implantée de sorte que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment* sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions d'annexes* et d'extensions* d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur à la sablière* ou à l'acrotère* n'excède pas 3,50m mesurée depuis le terrain du demandeur, pourront néanmoins être implantées en limite séparative.
- Aux extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions* recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment*, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades* des constructions* (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction*, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES* ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux secteur **Ner**.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS* A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES*, D'HEBERGEMENT HOTELIER, D'ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL

FAÇADES*

Matériaux

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Teinte

Les teintes des façades* de la construction* principale seront conformes à la palette de couleurs jointe en annexe* du présent règlement.

Les bardages de teinte bois sont néanmoins autorisés.

La teinte des façades* des annexes* devra être identique à celle de la construction* principale sauf pour celles dont l'emprise au sol* est inférieure à 20 m².

Toutefois, des teintes autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans le cas d'extensions* à la construction* principale existante avant l'approbation du PLUi et dont la teinte des façades n'est pas conforme à la palette de couleurs annexée au PLUi. La teinte des extensions* pourra être similaire à celle de la construction* principale.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE N

COUVERTURES

Pentes et mono-pente

Les toitures seront constituées de deux pans minimum.

Toutefois les toitures mono-pente pourront être admises pour :

- Les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Inclinaison des pentes

Les toitures auront des pentes de 50% minimum.

Toutefois une pente plus faible pourra être admise pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas, ...),
- Les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Toiture plate ou toiture terrasse

Les toitures plates ou terrasses sont admises :

- À condition qu'elles soient végétalisées et que soient justifiées une rétention des eaux pluviales et/ou une meilleure isolation thermique,
- Sans condition sur les annexes* et les volumes secondaires* (éléments de liaison, vérandas...).

Matériaux

Les toitures seront :

- Soit en tuile plate de terre cuite dans des tons uniformes ardoise, brun, rouges ou rouge vieilli,
- Soit en ardoise naturelle ou assimilées,
- Soit en zinc de teinte ardoise,
- Soit en bac acier dans des tons uniformes ardoise, brun, rouge ou rouge vieilli.

Toutefois d'autres matériaux pourront être admis pour :

- Les annexes* et les volumes secondaires*,
- Les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi réalisées dans un autre matériau qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE N

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS* A DESTINATION AGRICOLE OU EQUESTRE

FAÇADES*

Matériaux

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Teinte

Les couleurs de revêtement de façade* devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des tons non réfléchissants.

Couvertures

Les toitures des bâtiments* seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 80/20*.

DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS*

FAÇADES*

Matériaux

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Teinte

Les couleurs de revêtement de façade* devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des tons non réfléchissants.

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures en galets doivent être conservées sauf impossibilité technique.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

Clôtures implantées le long des voies* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale* ne pourra excéder 1,50m,
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale* ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale* de la clôture étant limitée à 1,50m,
- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50 m.

**les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement*
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE N

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi,
- Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement de clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur* et un aspect similaire (matériaux utilisés) similaires à ces dernières.

Dans le cas où la clôture est prévue sur un talus et/ou un enrochement dont la hauteur* par rapport à la voie* ouverte à la circulation publique est supérieure à 1m, seul un grillage* d'une hauteur maximale de 1,50 m doublé d'une haie composée d'essences locales est autorisé.

Clôtures implantées en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage* doublé d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit un mur plein d'une hauteur maximale* portée à 1m50,

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi pourront être étendues ou restaurées à l'identique de l'existant.

Les clôtures en galets doivent être conservées sauf impossibilité technique.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions* (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO AMENAGEABLES

Pour les projets liés à une construction* à destination d'habitation, au moins 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre* existant à la date d'approbation du PLUi est inférieur au pourcentage fixé ci-dessus, ce dernier ne pourra être inférieur à 20%.

ZONE N

	Zones Na, Naeb, Nae, NL et Ne	Zones Nt1 et Nt2	Ns, Np, Ner,
Coefficient de pleine terre*	Au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenue en « pleine terre »	Au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenue en « pleine terre »	Non réglementé

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES*, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, alignements boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès* ou de passage de réseaux et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

Dispositions spécifiques aux zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

De façon dérogatoire, des travaux, occupation et utilisation des sols pourront être autorisés

- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour des critères de sécurité et de salubrité publique.

Tous travaux situés dans les zones humides sont soumis à d'autres législations notamment aux dispositions de la loi sur l'Eau.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions* doit être assuré en dehors des voies* publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction*.

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

ZONE N

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions* ou aménagements envisagés.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction* ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

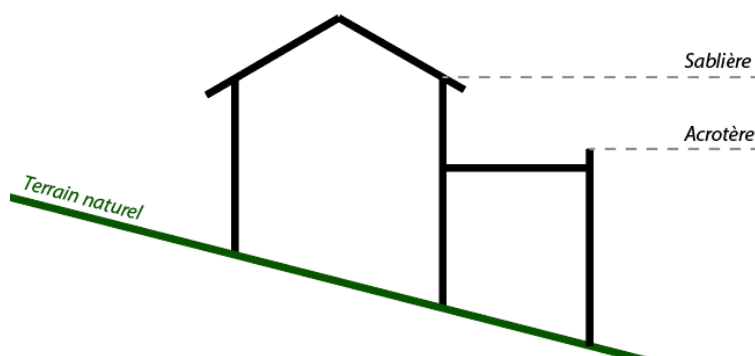
ZONE N



LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est supérieur à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

Acrotère : Elément de façade située au-dessus de la toiture terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps plein ou à claire-voie.



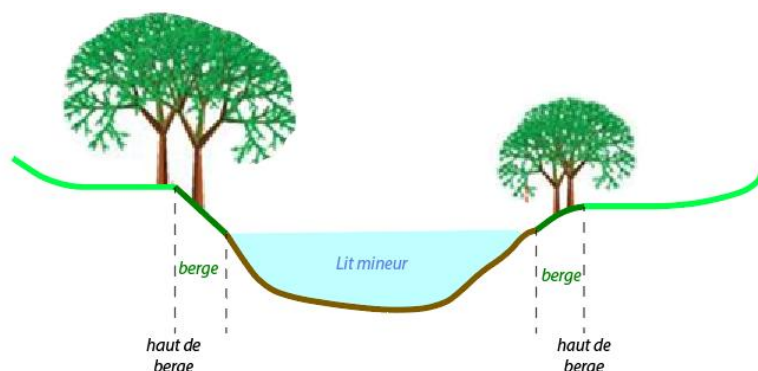
Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut être accolée à la construction principale.

Artisanat de production : relèvent de la catégorie « artisanat de production », les activités exercées par des entreprises artisanales dont l'objet principal est la fabrication, la transformation, l'assemblage, la réparation ou la modification de biens matériels, réalisées au moyen d'un savoir-faire technique ou manuel et destinées principalement à des clients professionnels ou à des commandes spécifiques, sans accueil régulier du public pour la vente directe de produits (exemple : ferronnier ...).

Ne relèvent pas de cette catégorie, les activités dont l'objet principal est la vente directe de biens ou de services à une clientèle de particuliers, exercée dans un local aménagé à cet effet et accessible librement au public, même lorsque les produits sont vendus et fabriqués sur place (exemple : boulanger/pâtissier, boucher ...).

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge : Bords permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.



Changement de destination : il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Clôture grillage : Une clôture en grillage est un dispositif qui permet de fermer l'accès à un espace tout en étant ajouré. C'est un dispositif constitué d'une treille métallique avec une trame plus ou moins serrée. Cette maille est fixée à l'aide de poteaux ancrés au sol à intervalle réguliers.

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

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLUi. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau : constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,60m.

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel* n'excède pas 0,60m.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Enduit à pierre vue :

L'enduit à pierre vue est un enduit à base de chaux laissant la tête des pierres visibles.

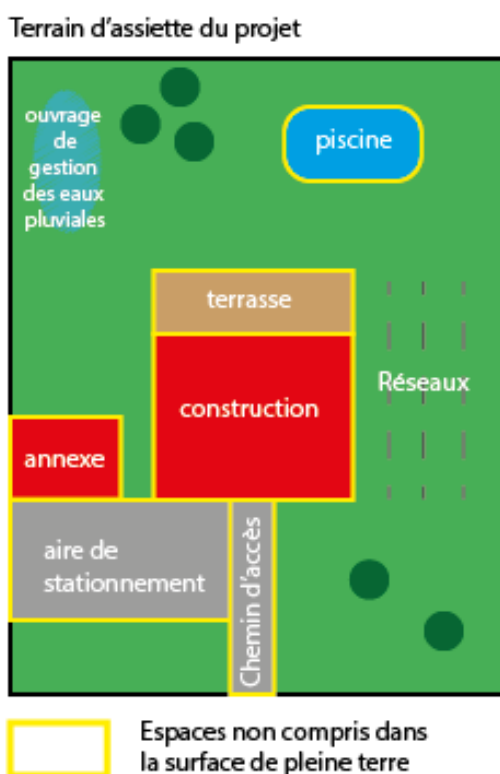
Equipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Cette notion comprend les six sous-destinations prévues à l'article R151-28 du code de l'urbanisme (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ainsi que les installations et ouvrages relevant d'un intérêt général et destinés à répondre à un besoin collectif de la population, qu'il soit géré par une personne publique ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bache, mobilier urbain, etc.)

Espace de pleine terre : Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.



Espaces libres : sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Cheminements piétons (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés... rentrent dans cette définition.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante.

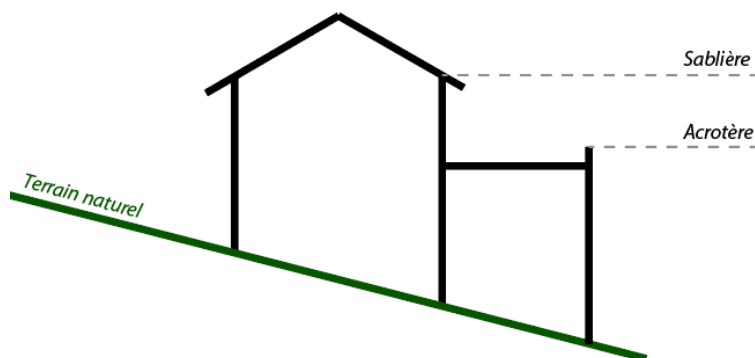
Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Installation techniques nécessaires aux bâtiments, aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, ...).

Opération d'aménagement d'ensemble : Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

Sablière : Pièce de bois horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.



Sol naturel (ou terrain naturel) : Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

(cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)

Terrain d'assiette du projet : Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

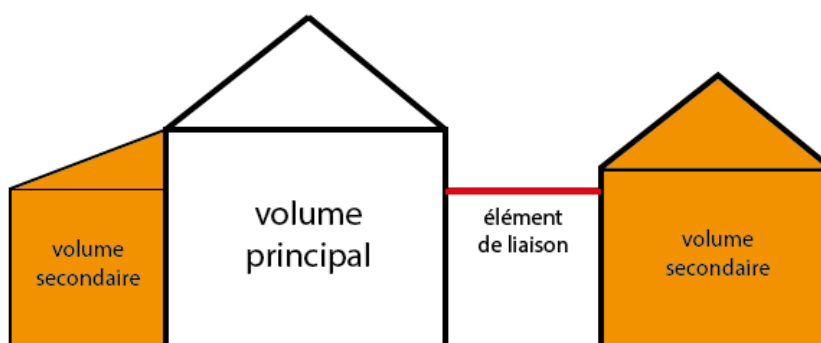
Voie : la notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

Volumes et éléments de liaison

On entend par « **volume principal** » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faitage le plus haut.

On entend par « **volume secondaire** », un volume distinct de la construction principale de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faitage inférieures à celles du volume principal. Le volume secondaire présente des dimensions inférieures au volume principal (emprise au sol, hauteur ...).

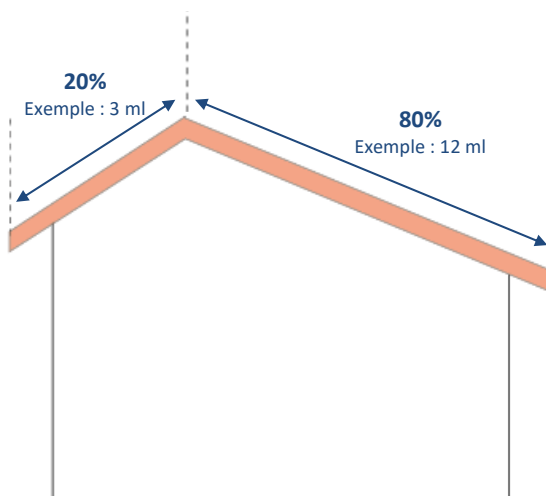
Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.



Rapport minimum 80/20* (couverture des bâtiments agricoles ou équestres)

Les toitures des bâtiments agricoles ou équestres seront à deux pans minimum en respectant un rapport 80/20. La longueur (en mètre linéaire) des deux pans de toiture devra correspondre à ce ratio minimum :

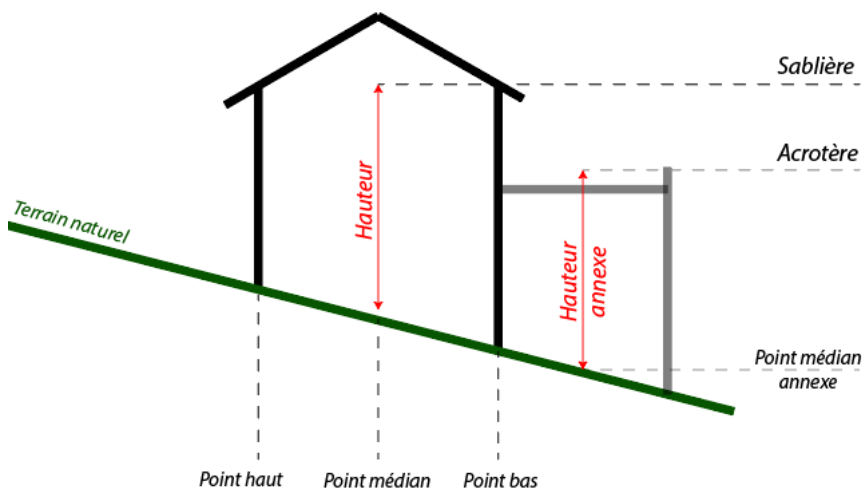
*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140



GUIDE DE LECTURE DES REGLES DE HAUTEUR ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

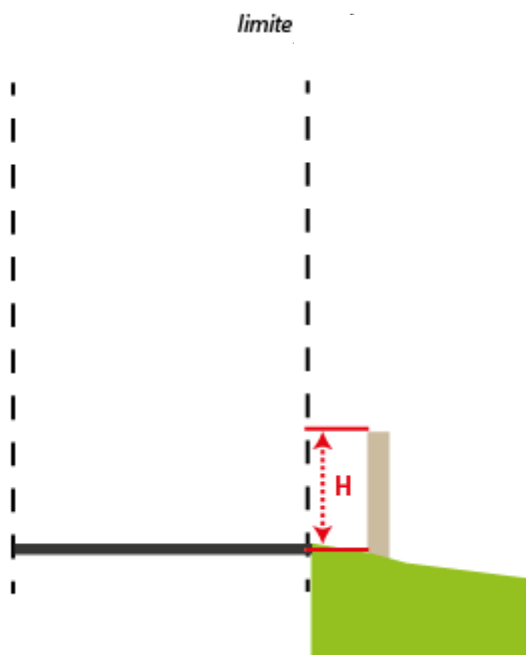
Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



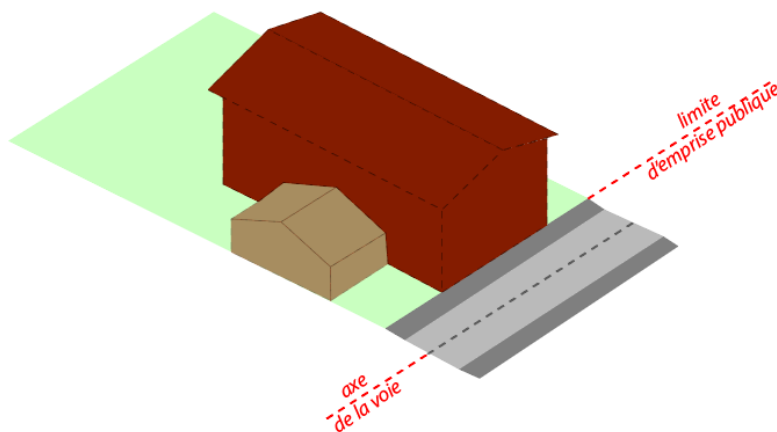
Hauteur maximale des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est définie par rapport au terrain naturel.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

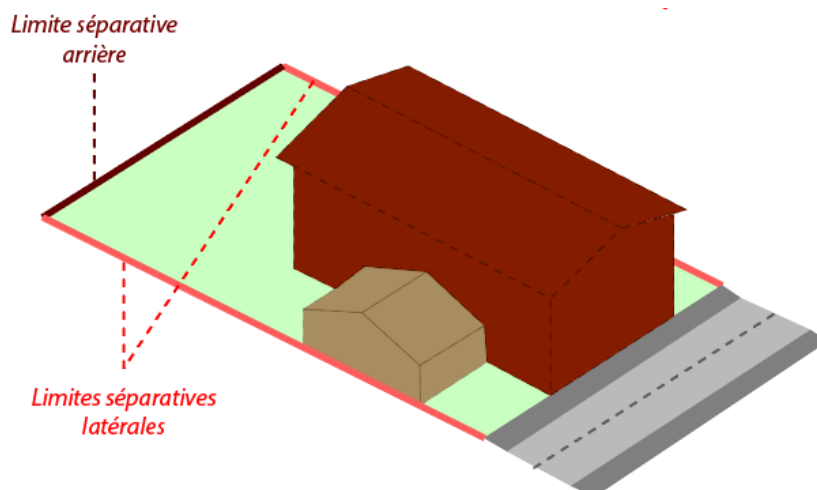
La limite de la voie et de l'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



La notion de voies et emprises publique recouvre tous les espaces publics qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.) ainsi que les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

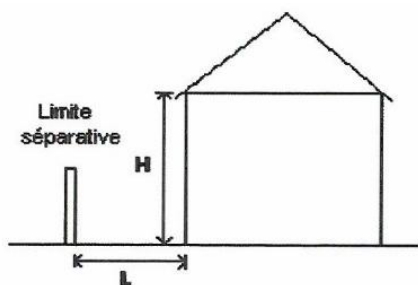
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



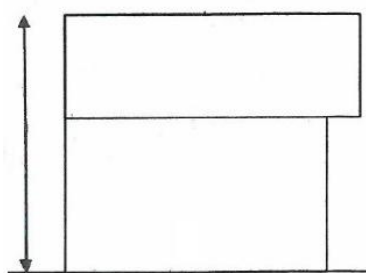
Mode de calcul de la règle de prospect

Distance à la limite séparative (L) adaptée à la hauteur du bâtiment à la sablière ou à l'acrotère (H) avec $H = L \times 2$

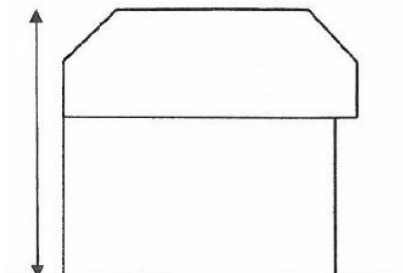


Pignons implantés en limite séparative

Cas de figure pour les dépassements autorisés



Implantation pignon en limite

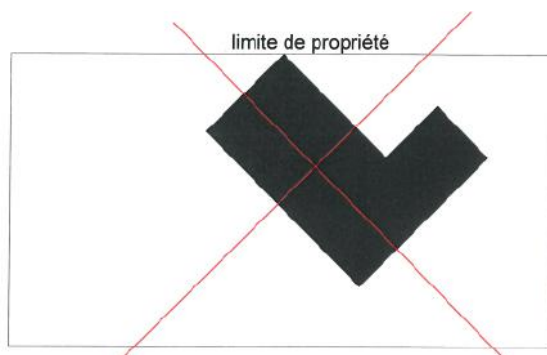
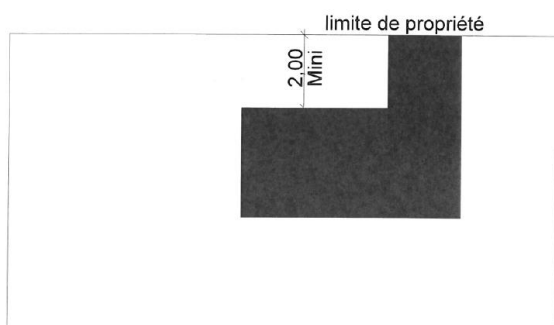


Implantation pignon en limite

Implantation des constructions

Exemple

La règle qui impose une implantation soit à 2 m de la limite séparative, soit en limite séparative, s'applique à tout point de la construction.





CCLB service Planification

ANNEXES

PALETTE DE COULEURS

			
Gris clair	Gris souris	Terre feutrée	
			
Blanc cassé	Ivoire	Blanc lumière	Beige jaune
			
Sable clair	Sable	Sable jaune	Sable orangé
			
Beige clair	Opale	Grège	Ocre clair
			
Pierre	Terre de sable	Beige orangé	Terre beige

Autres couleurs admises par touche non dominante

PALETTE VEGETALE POUR CLOTURES D'ESSENCES LOCALES

NOM
ARBRES A CARACTERE NATUREL
Acacia commun / robinia pseudo acacia
Aulne / alnus glut inosa
Bouleau / betula verrucosa
Chêne / quercus robur, pet raea
Chêne pédonculé et sessile / quercus robur
Chêne Tauzin / Quercus pyrenaica
Erable / acer campest ris
Erable de Montpellier / acer monspessulanum
Frêne / fraxinus excelsior
Hêtre / fagus sylvat ica
Marronnier / aesculus hippocastanum
Merisier / prunus avium
Peuplier / populus alba, nigra
Platane / platanus acerifolia
Sorbier / sorbus aucuparia
Tilleul / tilia cordata, platyphyllos
ARBRES A CARACTERE HORTICOLE ET FRUITIERS
Arbre de Judée / carcis siliquastrum
Catalpa / catalpa bignonioides
Cerisiers à fleurs / prunus serrulata
Châtaigner commun / castanea sativa
Chêne vert / quercus ilex
Copalme d'amérique / liquidambar styraciflua
Figuier / ficus arica

*les termes identifiés sont définis dans le lexique en annexe du présent règlement
ARTELIA / FEVRIER 2026 / 4 36 2140

Frêne à fleurs / fraxinus ornus
ARBRES A CARACTERE HORTICOLE ET FRUITIERS
Magnolia persistant / magnolia grandiflora
Magnolia de Soulange / magnolia soulangeana
Mûrier à feuilles de platane / morus kagayamae
Noyer commun / juglans regia
Paulownia / paulownia imperialis
Poirier commun / pyrus communis
Tulipier de Virginie / liriodendron tulipifera
ARBRES A FEUILLES CADUQUES
Arbre aux faisans / leycesteria formosa
Amélanchier / amelanchier canadensis
Aubépine / crataegus oxyacanta
Aubépine / crataegus laevigata
Bourdaine / rhamnus frangula
Cornouiller mâle / cornus mas
Cornouiller sanguin / cornus sanguinea
Eglantier / rosa canina
Exochorde / exochorda
Framboisier / rubus idaeus
Fusain d'Europe / euonymus europeus
Néflier commun / mespillus germanica
Noisetier / corylus avellana
Orme champêtre / ulmus minor, campestris
Prunellier / prunus spinosa
Oisier rouge ou Saule pourpre / salix purpurea
Sorbier des oiseleurs / Sorbus aucuparia
Sureau noir / sambucus nigra
Sureau rouge / sambucus racemosa

Symphorine / symphoricarpos albus
ARBRES A FEUILLES CADUQUES
Viorne obier / viburnum opulus
ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES
Ajonc d'Europe / ulex europaeus
Buis / buxus sempervirens
Coronille glauque / coronilla glauca
Houx / ilex aquifolium
Osmanthe / osmanthus heterophyllus
Troène commun / ligustrum vulgare
Viorne / viburnum x burkwoodii
Arbre à perruque / cotinus coggygia
Charme commun / carpinus betulus
Chèvrefeuille d'hiver / lonicera fragrantissima
Cognassier du japon / chamaenomeles japonica
Corète du japon / kerria japonica
Deutzia / deutzia gracillis
Groseillier à fleurs / ribes sanguineum
Hibiscus / hibiscus syriacus
ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES
Hortensia / hydrangea
Lilas / syringa vulgaris
Rosier / rosa
Seringat / philadelphus virginalis
Spirée / spiréa
Viorne boule de neige / viburnum opulus
Weigelia / weigelia
VEGETAUX GRIMPANTS
Clématite / clematite

Glycine / wistaria
Jasmin d'hiver / jasminum nudiflorum
Vigne vierge / parthenocissus
ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES
Abélia / abélia floribunda
Andromède / pieris
Aucuba du japon / aucuba japonica
Epine-vinette / berberis julianae
Buis / buxus sempervirens
Céanothe / ceanothus impressus
Cotoneaster / cotoneaster lacteus
Elaeagnus / elaeagnus ebbengel
Escallonia
Fusain / euonymus japonicus
Genêt / cytissus
Houx / ilex aquifolium
ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES
Laurier du portugal / prunus lusitanica
Laurier sauce / laurus nobilis
Millepertuis / hypericum x hidcote
Nandina / nandina domestica
Oranger du Mexique / choysia ternata
Osmanthe / osmanthus
Photinia / photinia fraseri red robin
Pittosporum / pittosporum tenuifolia
Pittosporum / pittosporum tobira
Pyracantha
Rhododendrons
Troène

TEINTES TOITURES



Tuile rouge



Tuile rouge
vieille/flammée



Tuile noire ou ardoisée



Ardoise naturelle



Ardoise artificielle



Zinc ton gris



Bac acier