

Commune de
Mont-Saint-Père

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 14/06/2021
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Château-Thierry,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 18/11/2019
APPROUVÉ LE : 14/06/2021

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DU VILLAGE (UA)	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UB)	17
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES (UX)	30
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À COURT TERME OU MOYEN TERME (1AU)	39
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET SON SECTEUR VITICOLE (AV)	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) ET SON SECTEUR A VOCATION DE LOISIRS (NL) .	62

DISPOSITIONS GENERALES

1. LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- Le présent document écrit,
- Les documents graphiques délimitant les zones.

2. LES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation du PLU :

1. Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU.

Elles s'imposent au présent règlement.

2. Les articles du code de l'urbanisme :

Les articles du Règlement National d'Urbanisme (L.111-1 et suivants, et R.111-1 et suivants) sont opposables et continuent de s'appliquer indépendamment de la réglementation du PLU.

3. Certains articles des législations suivantes :

- Le code civil,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le code rural et forestier,
- Le code de l'environnement,
- La législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La Législation sur l'archéologie préventive : *l'arrêté du 20 mai 2005 portant sur les modalités de saisine du Préfet en matière d'archéologie préventive et concernant les projets d'urbanisme est annexé au dossier de PLU.*

3. LES DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION

- Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Elle comprend l'espace de circulation et ses dépendances (accotements, trottoirs, fossés...).
- Est dénommé « **annexe** », un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :
 - o une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, piscine ...
 - o une construction non contiguë à une construction principale.
- Pour l'application des règles d'implantation des constructions, l'implantation se considère à la partie externe du mur y compris les encorbellements, corniches, bandeaux, égouts de toit, chéneaux, balcons, porches ou marquises, ou autres débordements ponctuels sans liaison au sol.
- Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- Sauf disposition spécifique au présent règlement du PLU, après la destruction par sinistre d'un bâtiment, régulièrement édifié, mais dont les caractéristiques ne respectent pas la réglementation du présent PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée.

- Les travaux, changements de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les aménagements sont les travaux entraînant :
 - o Soit un changement de destination
 - o Soit une modification de l'aspect extérieur
- L'extension correspond à l'augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle doit être contiguë à la construction principale. **Les extensions sont limitées à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.**
- La hauteur totale d'une construction est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dans le secteur de protection de la ressource en eau :

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral établissant la servitude d'utilité publique AS1.

Dans le secteur de risque d'inondation soumis aux dispositions du PPRi :

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral établissant la servitude d'utilité publique PM1.

Dans le secteur de risque d'inondation :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DU VILLAGE (UA)

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Sont autorisées les extensions et annexes de constructions liées à une exploitation agricole ou viticole existante.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 250 m ² et l'artisanat dont la surface d'exploitation est inférieure à 200 m ² .
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale existante.
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les bureaux et les services dont la surface d'exploitation est inférieure à 250 m ² .
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé sont interdits.
- 2- Les garages collectifs de caravanes sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans des hangars ou entrepôts existants désaffectés de leur utilisation première.
- 3- Les aménagements de terrains de camping et de caravanage sont interdits.
- 4- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 5- Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits.

- 6- Les nouvelles ICPE soumises à enregistrement et les extensions ou modifications d'ICPE existantes sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vocation principale d'habitat de la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- 7- L'ouverture ou l'exploitation de carrières est interdite.
- 8- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions principales à usage d'habitat, de commerce ou de bureaux ne peut dépasser 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, soit un rez-de-chaussée surmonté de deux étages ou d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles.

La hauteur des annexes ou garages accolés à la construction principale ne pourra être supérieure à 3 mètres à l'égout des toits.

La hauteur des constructions à usage d'entrepôt autorisés ne peut dépasser une hauteur de 10 mètres au faîtage.

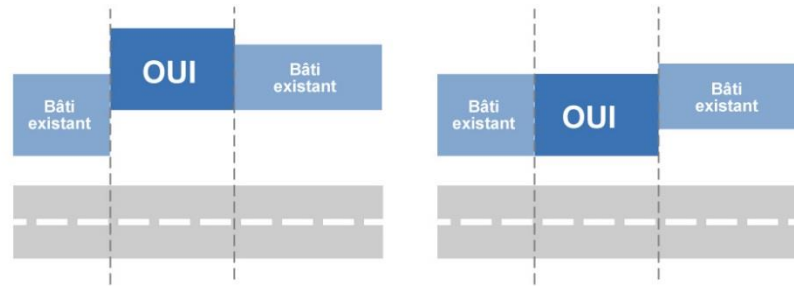
Lorsqu'une construction est édifiée en ordre continu, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et au faîtage est égale à celle d'une des deux constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux reconstructions après sinistre. Dans ce cas, la hauteur totale de toute construction ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions autorisées à usage d'entrepôt doivent s'implanter selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Elles sont invisibles depuis celle-ci.
2. Les autres constructions, nouvelles ou rénovées, peuvent s'implanter à l'alignement des constructions voisines préexistantes ou selon un recul maximal de 3 mètres de retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou en projection d'un plan d'alignement approuvé.



3. Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
4. En l'absence de plan d'alignement, un pan coupé sera imposé aux constructions situées sur des propriétés à l'angle de deux voies permettant d'assurer une circulation sans gêne ou risque.
5. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

- 1- Pour les parcelles de moins de 15 mètres de large, les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative. Le recul minimum autorisé est de 4 mètres par rapport aux autres limites séparatives.
- 2- Pour les parcelles de plus de 15 mètres de large, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum autorisé de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf :
 - Si elles s'adosent à une construction ou un mur de dimension égale ou supérieure et si elles s'insèrent dans les héberges existantes.
 - Ou si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.
- 3- Ces règles de recul ne s'appliquent pas si une servitude de cour commune existe entre deux propriétés voisines. Dans ce cas, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives peut être abaissé à 1,90 mètre minimum.
- 4- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé,
 - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général,
 - Les bâtiments ou équipements publics,
 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.

2.1.4. Emprise au sol

Sans objet.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- Deux constructions peuvent être implantées de manière contigüe ou non contigüe. La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation ou de bureau, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres et 4 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Façades

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes voisines.

Sont interdits les imitations de matériaux naturels, les bardages de tôle ondulée sur les façades sur rue en cas de réhabilitation.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings est interdit.

L'emploi de matériaux traditionnels locaux tels que meulière, pierre ou grès est autorisé à condition d'être appareillé simplement conformément aux usages locaux avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor ou des appareillages différents d'un même matériau ou de motifs fantaisistes formant relief ou faux joints est interdit.

Les enduits de ton blanc ou blanc cassé et les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat sont interdits. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Les enduits teintés dans la masse seront privilégiés aux peintures.

L'aménagement des boutiques doit respecter la façade d'origine.

Toutes les façades secondaires du bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

2.2.2. Toitures

1- Les constructions à usage d'entrepôt, agricole ou viticole présenteront des pentes de toiture entre 25° et 30°. Les matériaux de couverture seront similaires à ceux des bâtiments principaux.

2- Les toitures des autres constructions sont composées de deux versants, de pente d'inclinaison entre 37° et 45°. Les toitures à quatre versants sont tolérées à condition que la hauteur minimale du faîtage soit de 10 mètres et que la pente des croupes soit au moins égale ou supérieure à celle des versants sur façade. Les souches des conduits de cheminée comportant une paroi inclinée et les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci sont interdites. Les pentes des annexes et garages isolés visibles depuis la rue ne pourront être inférieures à 35°. Les pentes des annexes et garages accolés à une construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect :

- de l'ardoise
- de la tuile plate ou mécanique,
- du verre ou de matériaux composites translucides pour les vérandas, verrières et piscines,...
- du zinc,

sauf :

- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées.

- 3- Les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions dès lors qu'elles sont accessibles en prolongement du bâtiment principal. Elles pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.
- 4- Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures

- 1- Les ouvertures seront de forme rectangulaire, plus haute que large. Toutefois, les ouvertures à œil de bœuf sont tolérées.
- 2- Les linteaux plein cintre sont interdits. Les linteaux en anse de panier ou arc surbaissé sont autorisés en fonction de leur hauteur disponible.
- 3- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit. Leurs ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.
- 4- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 5- Les volets à vantaux pleins ou ajourés ou les persiennes sont autorisés sur les bâtiments principaux. Les volets roulants sont autorisés sur les bâtiments principaux, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 6- Les grilles ou balcons en ferronnerie seront traités simplement en bardage vertical ou diagonal de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués. Ils pourront être doublés d'altuglas ou similaire de ton neutre.
- 7- Les menuiseries doivent être peintes en teintes neutres dans une couleur semblable aux tons locaux.

2.2.4. Aspect général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale du centre ancien.

Dispositions particulières pour les sous-sols :

Si le rez-de-chaussée est desservi par un escalier extérieur, celui-ci devra être traité de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps et ne devra pas comporter plus de trois marches.

Si l'escalier est prévu à l'intérieur de la construction, le sous-sol ou le rez-de-jardin pourra être complètement exhaussé à condition qu'il donne l'apparence d'un rez-de-chaussée tant par le traitement uniforme de la façade que par la forme et la dimension des ouvertures qui devront rappeler celle des autres niveaux.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les trémies d'accès aux garages situés dans des sous-sols enterrés ne devront pas être implantées en façade de rue.

Dispositions particulières pour les annexes et les garages :

Les annexes et les garages devront, dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils devront être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature ou de la mise en œuvre des matériaux.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 3- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

2.3.1. Clôtures

1. Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues sobrement de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement :
 - Soit de murs pleins en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 2 mètres. Leur hauteur peut être comprise entre 1,80 mètre et 2,60 mètres s'ils constituent un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fond ou sur des parcelles riveraines ou encore pour assurer la continuité du bâti lorsque la construction n'est pas implantée sur les deux limites latérales.
 - Soit par une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. À ce titre, les résineux sont interdits.
 - Soit d'un muret d'une hauteur de 0,20 mètre ou d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 mètre, surmontés d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. Les parties maçonnées devront être traitées en harmonie avec des éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Les grilles à motifs travaillés, en béton ou en fer forgé, sont interdites, à l'exception des grilles représentatives d'activités locales ou artisanales. Les barreaudages verticaux en fer carré dit « à l'antique » sont recommandés. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie vive.
2. Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont interdits.
3. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

2.3.2. Règles générales de plantation

Les parcs de stationnement public ou privé excédant 250 m² de superficie comprendront des plantations à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement créées.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

2.4.1. Dimensions du stationnement

La rampe d'accès comprendra une largeur de 3,50 mètres. Dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, la pente des rampes d'accès ne devra pas excéder 5% (sauf en cas d'impossibilité technique) et 15% au-delà des 5 premiers mètres en recul par rapport à l'alignement. Leur rayon intérieur de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Dans ce cas, la largeur de la rampe sera portée à 4 mètres dans la courbe.

Les pentes ne devront pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

2.4.2. Sont exigées au minimum

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement. Au moins 50% des surfaces totales de stationnement seront réalisés à l'intérieur des bâtiments en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Les places doubles sont autorisées à condition que le nombre de places directement accessibles soit égal au nombre de logements.
2. Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, deux places de stationnement par tranche de 25 m² de surface plancher sauf si les constructions doivent accueillir moins d'un emploi par tranche de 25 m² de surface plancher. Le seuil maximal est alors d'1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface plancher. Des aires de stationnement des véhicules de livraison devront être prévues. Au moins 30% des surfaces totales de stationnement seront réalisés à l'intérieur des bâtiments en rez-de-chaussée ou en sous-sol.
3. Pour les constructions à usage de commerce de détail dont l'espace de vente est inférieur ou égal à 100 m² de surface de vente, il sera exigé 4 places de stationnement. Pour celles dont l'espace de vente est supérieur à 100 m², il sera exigé 2 places supplémentaires aux 4 places minimales par tranche de 100 m².
4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration, 1 place de stationnement par chambre et pour 10m² de salle de restaurant et de réunion.
5. Pour les constructions à usage de salles d'art et de spectacle, 1 place de stationnement pour dix fauteuils.
6. Pour les constructions à usage de cabinets médicaux, 5 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface plancher.
7. Pour les constructions à usage d'enseignement primaire et secondaire, 2 places de stationnement de voiture par classe, 1m² de stationnement de deux roues par tranche de 2 élèves.
8. Pour les constructions à usage d'équipement sportif, un stationnement un stationnement égal à 10% de l'emprise bâtie au sol sera prévu.
9. Pour les résidences de personnes âgées, 2 places de stationnement pour 8 chambres sera prévu.

2.4.3. Modalités d'application

1. Dans le cas de réhabilitation, extension ou changement de destination, il ne sera exigé de place de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Toutefois, aucune place ne pourra être supprimée.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
3. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur pourra être autorisé à aménager ou faire aménager ces places sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres autour de la construction, à condition qu'il prouve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
4. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. La largeur minimale des voies d'accès au terrain sera de 3,50 mètres.
3. Le regroupement de deux accès en limite de parcelles contiguës est particulièrement recommandé. En cas de division, un accès sera aménagé pour 2 lots dans la mesure du possible.

3.1.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis :

- Soit par des voies publiques ou privées ouvertes au public d'une emprise répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Soit par des voies privées d'usage seul réservé aux habitants des immeubles desservis.

Une aire de retournement à destination des véhicules de secours et de service sera prévue en cas d'aménagement de voies en impasse créées dans le cadre de divisions, lotissements ou opérations d'ensemble.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Eaux usées domestiques

Toute construction nouvelle susceptible de produire des eaux usées et desservie par un réseau de collecte des eaux usées, doit obligatoirement se raccorder au réseau.

3.2.3. Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain garantiront le traitement sur la parcelle (infiltration ou collecte) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.
3. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, elles doivent être rejetées dans le réseau public. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles et caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune.
4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
2. Tous les réseaux électriques et numériques doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UB)

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Sont autorisées les constructions liées à une exploitation agricole ou viticole existante.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 250 m ² et l'artisanat dont la surface d'exploitation est inférieure à 200 m ² .
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale existante.
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les bureaux et les services dont la surface d'exploitation est inférieure à 250 m ² .
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé sont interdits.
- 2- Les garages collectifs de caravanes sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans des hangars ou entrepôts existants désaffectés de leur utilisation première.
- 3- Les aménagements de terrains de camping et de caravanage sont interdits.
- 4- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 5- Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits.

- 6- Les nouvelles ICPE soumises à enregistrement et les extensions ou modifications d'ICPE existantes sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vocation principale d'habitat de la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- 7- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 8- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions principales à usage d'habitat, de commerce ou de bureaux ne peut dépasser 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, soit un rez-de-chaussée surmonté de deux étages ou d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles.

La hauteur des annexes ou garages accolés à la construction principale ne pourra être inférieure à 3 mètres à l'égout des toits.

La hauteur des constructions à usage d'entrepôt, agricole ou viticole autorisées ne peut dépasser une hauteur de 10 mètres au faîtage.

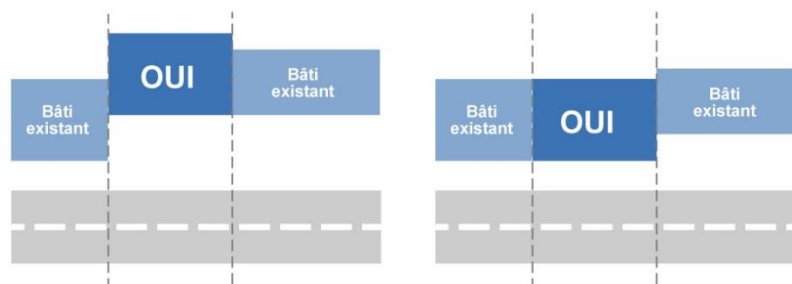
Lorsqu'une construction est édifiée en ordre continu, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et au faîtage est égale à celles d'une des deux constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas :

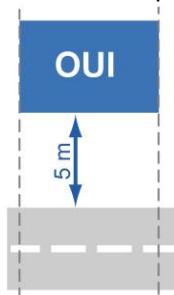
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux reconstructions après sinistre. Dans ce cas, la hauteur totale de toute construction ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions autorisées à usage d'entrepôt, agricole ou viticole doivent s'implanter selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Elles sont invisibles depuis celle-ci.
2. Les autres constructions, nouvelles ou rénovées, doivent s'implanter à l'alignement des constructions voisines préexistantes avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques recul ou en projection d'un plan d'alignement approuvé.



3. Lorsque l'alignement des constructions voisines ne peut être clairement défini, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



4. Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
5. En l'absence de plan d'alignement, un pan coupé sera imposé aux constructions situées sur des propriétés à l'angle de deux voies permettant d'assurer une circulation sans gêne ou risque.
6. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

- 1- Pour les parcelles de moins de 15 mètres de large, les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative. Le recul minimum autorisé est de 4 mètres par rapport aux autres limites séparatives.
- 2- Pour les parcelles de plus de 15 mètres de large, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum autorisé de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf :
- Si elles s'adosent à une construction ou un mur de dimension égale ou supérieure et si elles s'insèrent dans les héberges existantes.
 - Ou si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.
- 3- Ces règles de recul ne s'appliquent pas si une servitude de cour commune existe entre deux propriétés voisines. Dans ce cas, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives peut être abaissé à 1,90 mètres minimum.
- 4- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé,
 - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général,
 - Les bâtiments ou équipements publics,
 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition

que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.

2.1.4. Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain en déduisant les surfaces occupées par la voirie.

Dans le cas d'extension de constructions à usage autre que d'habitat ou de mise aux normes d'habitations existantes, l'emprise au sol peut être augmentée dans la limite de 10% maximum, quelle que soit l'emprise au sol existante.

Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies, l'emprise au sol des bâtiments est étendue à 60% sur une bande de 15 mètres de recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies. Au-delà de cette bande de 15 mètres, l'emprise au sol est limitée à 40%.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- Deux constructions peuvent être implantées de manière contigüe ou non contigüe. La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation ou de bureau, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres et 4 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Façades

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

Sont interdits les imitations de matériaux naturels, les bardages de tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives, les menuiseries en plastique sur les façades sur rue en cas de réhabilitation.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings est interdit.

L'emploi apparent de matériaux traditionnels locaux tels que meulière, pierre ou grès est interdit. Ils devront être appareillés simplement conformément aux usages locaux avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor ou des appareillages différents d'un même matériau ou de motifs fantaisistes formant relief ou faux joints est interdit.

Les enduits de ton blanc cassé et les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat sont interdits. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Les enduits teintés dans la masse seront privilégiés aux peintures.

L'aménagement des boutiques doit respecter la façade d'origine.

Toutes les façades secondaires du bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

2.2.2. Toitures

- 1- Les constructions à usage d'entrepôt, agricole ou viticole présenteront des pentes de toiture entre 25° et 30°. Les matériaux de couverture seront similaires à ceux des bâtiments principaux.
- 2- Les toitures des autres constructions sont composées de deux versants, de pente d'inclinaison entre 37° et 45°. Les toitures à quatre versants sont tolérées à condition que la hauteur minimale du faîtage soit de 10 mètres et que la pente des croupes soit au moins égale ou supérieure à celle des versants sur façade. Les souches des conduits de cheminée comportant une paroi inclinée et les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci sont interdites. Les pentes des annexes et garages isolés visibles depuis la rue ne pourront être inférieures à 35°. Les pentes des annexes et garages accolés à une construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect :
 - de l'ardoise ou
 - de la tuile plate ou mécanique,
 - du verre ou de matériaux composites translucides pour les vérandas, verrières et piscines,...
 - du zinc,sauf :
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.
- 3- Les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions dès lors qu'elles sont accessibles en prolongement du bâtiment principal. Elles pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.
- 4- Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures

- 1- Les ouvertures seront de forme rectangulaire, plus haute que large. Toutefois, les ouvertures à œil de bœuf sont tolérées. Ces règles pourront être adaptées dans le cas d'architectures contemporaines.
- 2- Les linteaux plein cintre sont interdits. Les linteaux en anse de panier ou arc surbaissé sont autorisés en fonction de leur hauteur disponible.
- 3- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit. Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits. Leurs ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.
- 4- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 5- Les volets à vantaux pleins ou ajourés ou les persiennes sont autorisés sur les bâtiments principaux. Les volets roulants sont autorisés sur les bâtiments principaux, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 6- Les grilles ou balcons en ferronnerie seront traités simplement en bardage vertical ou diagonal de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués. Ils pourront être doublés d'altuglas ou similaire de ton neutre.
- 7- Les menuiseries doivent être peintes en teintes neutres dans une couleur semblable aux tons locaux.

2.2.4. Aspect général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale du centre ancien.

Dispositions particulières pour les sous-sols :

Si le rez-de-chaussée est desservi par un escalier extérieur, celui-ci devra être traité de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps et ne devra pas comporter plus de trois marches.

Si l'escalier est prévu à l'intérieur de la construction, le sous-sol ou le rez-de-jardin pourra être complètement exhausé à condition qu'il donne l'apparence d'un rez-de-chaussée tant par le traitement uniforme de la façade que par la forme et la dimension des ouvertures qui devront rappeler celle des autres niveaux.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les trémies d'accès aux garages situés dans des sous-sols enterrés ne devront pas être implantées en façade de rue.

Dispositions particulières pour les annexes et les garages :

Les annexes et les garages devront, dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils devront être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature ou de la mise en œuvre des matériaux.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

2- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

3- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

2.3.1. Clôtures

1. Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues sobrement de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement :

- Soit de murs pleins en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 2 mètres. Leur hauteur peut être comprise entre 1,80 mètre et 2,60 mètres s'ils constituent un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fond ou sur des parcelles riveraines ou encore pour assurer la continuité du bâti lorsque la construction n'est pas implantée sur les deux limites latérales.
- Soit par une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur

n'excédant pas 2 mètres. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

- Soit d'un muret d'une hauteur de 0,20 mètre ou d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 mètre, surmontés d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. Les parties maçonnées devront être traitées en harmonie avec des éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Les grilles à motifs travaillés, en béton ou en fer forgé, sont interdites, à l'exception des grilles représentatives d'activités locales ou artisanales. Les barreaudages verticaux en fer carré dit « à l'antique » sont recommandés. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie vive.
2. Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.
 3. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

2.3.2. Règles générales de plantation

Les parcs de stationnement public ou privé excédant 250 m² de superficie comprendront des plantations à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement créées.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

2.4.1. Dimensions du stationnement

La rampe d'accès comprendra une largeur de 3,50 mètres. Dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, la pente des rampes d'accès ne devra pas excéder 5% (sauf en cas d'impossibilité technique) et 15% au-delà des 5 premiers mètres en recul par rapport à l'alignement. Leur rayon intérieur de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Dans ce cas, la largeur de la rampe sera portée à 4 mètres dans la courbe.

Les pentes ne devront pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

2.4.2. Sont exigées au minimum

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement. Au moins 50% des surfaces totales de stationnement seront réalisés à l'intérieur des bâtiments en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Les places doubles sont autorisées à condition que le nombre de places directement accessibles soit égal au nombre de logements.
2. Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, deux places de stationnement par tranche de 25 m² de surface plancher sauf si les constructions doivent accueillir moins d'un emploi par tranche de 25 m² de surface plancher. Le seuil maximal est alors d'1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface plancher. Des aires de stationnement des véhicules de livraison devront être prévues. Au moins 30% des surfaces totales de stationnement seront réalisés à l'intérieur des bâtiments en rez-de-chaussée ou en sous-sol.
3. Pour les constructions à usage de commerce de détail dont l'espace de vente est inférieur ou égal à 100 m² de surface de vente, il sera exigé 4 places de stationnement. Pour celles dont l'espace de vente est supérieur à 100 m², il sera exigé 2 places supplémentaires aux 4 places minimales par tranche de 100 m².

4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration, 1 place de stationnement par chambre et pour 10m² de salle de restaurant et de réunion.
5. Pour les constructions à usage de salles d'art et de spectacle, 1 place de stationnement pour dix fauteuils.
6. Pour les constructions à usage de cabinets médicaux, 5 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface plancher.
7. Pour les constructions à usage d'enseignement primaire et secondaire, 2 places de stationnement de voiture par classe, 1m² de stationnement de deux roues par tranche de 2 élèves.
8. Pour les constructions à usage d'équipement sportif, un stationnement un stationnement égal à 10% de l'emprise bâtie au sol sera prévu.
9. Pour les résidences de personnes âgées, 2 places de stationnement pour 8 chambres sera prévu.

2.4.3. Modalités d'application

1. Dans le cas de réhabilitation, extension ou changement de destination, il ne sera exigé de place de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Toutefois, aucune place ne pourra être supprimée.
2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
3. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur pourra être autorisé à aménager ou faire aménager ces places sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres autour de la construction, à condition qu'il prouve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
4. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. La largeur minimale des voies d'accès au terrain sera de 3,50 mètres.
3. Le regroupement de deux accès en limite de parcelles contiguës est particulièrement recommandé. En cas de division, un accès sera aménagé pour 2 lots dans la mesure du possible.

3.1.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis :

- Soit par des voies publiques ou privées ouvertes au public d'une emprise minimale de 7 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 5 mètres répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Soit par des voies privées d'usage seul réservé aux habitants des immeubles desservis, d'une emprise minimale de 6 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 3,50 mètres minimum, le nombre de logements desservis étant inférieur à 4.

Une aire de retournement à destination des véhicules de secours et de service sera prévue en cas d'aménagement de voies en impasse créées dans le cadre de divisions, lotissements ou opérations d'ensemble.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Eaux usées domestiques

Toute construction nouvelle susceptible de produire des eaux usées et desservie par un réseau de collecte des eaux usées, doit obligatoirement se raccorder au réseau.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle dispose d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel et doit se brancher sur le réseau public dès sa mise en service.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain garantiront le traitement sur la parcelle (infiltration ou collecte) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.
3. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, elles doivent être rejetées dans le réseau public. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles et caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune.
4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
2. Tous les réseaux électriques et numériques doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE
URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉS
ECONOMIQUES (UX)**

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonctions, intégrés dans un bâtiment d'activité, destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, artisanales, ou de services implantées dans la zone.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma			X

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Les installations classées sont uniquement autorisées si leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone.
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

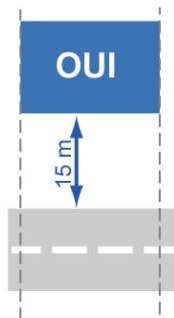
- 1- Les constructions ne doivent pas dépasser 12 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux reconstructions après sinistre. Dans ce cas, la hauteur totale de toute construction ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie.



2. Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
3. En l'absence de plan d'alignement, un pan coupé sera imposé aux constructions situées sur des propriétés à l'angle de deux voies permettant d'assurer une circulation sans gêne ou risque.
4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 2- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé,
 - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général,
 - Les bâtiments ou équipements publics,
 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.

2.1.4. Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 70% de la surface du terrain en déduisant les surfaces occupées par la voirie.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 mètres et 10 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Façades

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

Sont interdits les imitations de matériaux naturels, les bardages de tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives, les menuiseries en plastique sur les façades sur rue en cas de réhabilitation.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings est interdit.

L'emploi apparent de matériaux traditionnels locaux tels que meulière, pierre ou grès est interdit. Ils devront être appareillés simplement conformément aux usages locaux avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor ou des appareillages différents d'un même matériau ou de motifs fantaisistes formant relief ou faux joints est interdit.

Les enduits de ton blanc ou blanc cassé et les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat sont interdits. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Les enduits teintés dans la masse seront privilégiés aux peintures.

Toutes les façades secondaires du bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues sobrement de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement :
 - Soit de murs pleins en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 2 mètres. Leur hauteur peut être comprise entre 1,80 mètre et 2,60 mètres s'ils constituent un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fond ou sur des parcelles riveraines ou encore pour assurer la continuité du bâti lorsque la construction n'est pas implantée sur les deux limites latérales.
 - Soit par une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. À ce titre, les résineux sont déconseillés.
 - Soit d'un muret d'une hauteur de 0,20 mètre ou d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 mètre, surmontés d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. Les parties maçonnées devront être traitées en harmonie avec des éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Les grilles à motifs travaillés, en béton ou en fer forgé, sont interdites, à l'exception des grilles représentatives d'activités locales ou artisanales. Les barreaudages verticaux en fer carré dit « à l'antique » sont recommandés. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie vive.
2. Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.
3. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

2.3.2. Règles générales de plantation

Les parcs de stationnement public ou privé excédant 250 m² de superficie comprendront des plantations à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement créées.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

2.4.1. Dimensions du stationnement

La rampe d'accès comprendra une largeur de 3,50 mètres. Dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, la pente des rampes d'accès ne devra pas excéder 5% (sauf en cas d'impossibilité technique) et 15% au-delà des 5 premiers mètres en recul par rapport à l'alignement. Leur rayon intérieur de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Dans ce cas, la largeur de la rampe sera portée à 4 mètres dans la courbe.

Les pentes ne devront pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

2.4.2. Sont exigées au minimum

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement. Au moins 50% des surfaces totales de stationnement seront réalisés à l'intérieur des bâtiments en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Les places doubles sont autorisées à condition que le nombre de places directement accessibles soit égal au nombre de logements.
2. Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, deux places de stationnement par tranche de 25 m² de surface plancher sauf si les constructions doivent accueillir moins d'un emploi par tranche de 25 m² de surface plancher. Le seuil maximal est alors d'1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface plancher. Des aires de stationnement des véhicules de livraison devront être prévues. Au moins 30% des surfaces totales de stationnement seront réalisés à l'intérieur des bâtiments en rez-de-chaussée ou en sous-sol.
3. Pour les constructions à usage de commerce de détail dont l'espace de vente est inférieur ou égal à 100 m² de surface de vente, il sera exigé 4 places de stationnement. Pour celles dont l'espace de vente est supérieur à 100 m², il sera exigé 2 places supplémentaires aux 4 places minimales par tranche de 100 m².
4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration, 1 place de stationnement par chambre et pour 10m² de salle de restaurant et de réunion.
5. Pour les constructions à usage de salles d'art et de spectacle, 1 place de stationnement pour dix fauteuils.
6. Pour les constructions à usage de cabinets médicaux, 5 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface plancher.
7. Pour les constructions à usage d'enseignement primaire et secondaire, 2 places de stationnement de voiture par classe, 1m² de stationnement de deux roues par tranche de 2 élèves.
8. Pour les constructions à usage d'équipement sportif, un stationnement un stationnement égal à 10% de l'emprise bâtie au sol sera prévu.
9. Pour les résidences de personnes âgées, 2 places de stationnement pour 8 chambres sera prévu.

2.4.3. Modalités d'application

1. Dans le cas de réhabilitation, extension ou changement de destination, il ne sera exigé de place de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Toutefois, aucune place ne pourra être supprimée.
2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.

3. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur pourra être autorisé à aménager ou faire aménager ces places sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres autour de la construction, à condition qu'il prouve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
4. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. La largeur minimale des voies d'accès au terrain sera de 3,50 mètres.
3. Le regroupement de deux accès en limite de parcelles contiguës est particulièrement recommandé. En cas de division, un accès sera aménagé pour 2 lots dans la mesure du possible.

3.1.2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes au public d'une emprise minimale de 7 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 5 mètres répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Une aire de retournement à destination des véhicules de secours et de service sera prévue en cas d'aménagement de voies en impasse créées dans le cadre de divisions, lotissements ou opérations d'ensemble.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Eaux usées domestiques

Toute construction nouvelle susceptible de produire des eaux usées et desservie par un réseau de collecte des eaux usées, doit obligatoirement se raccorder au réseau.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle dispose d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel et doit se brancher sur le réseau public dès sa mise en service.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

- 1.** Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 2.** Les aménagements réalisés sur un terrain garantiront le traitement sur la parcelle (infiltration ou collecte) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.
- 3.** En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, elles doivent être rejetées dans le réseau public. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles et caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune.
- 4.** A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

3.2.5. Autres réseaux

- 1.** Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
- 2.** Tous les réseaux électriques et numériques doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À
URBANISER À COURT TERME OU MOYEN
TERME (1AU)**

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 250 m ² et l'artisanat dont la surface d'exploitation est inférieure à 200 m ² .
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les bureaux et les services dont la surface d'exploitation est inférieure à 250 m ² .
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé sont interdits.
- 2- Les garages collectifs de caravanes sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans des hangars ou entrepôts existants désaffectés de leur utilisation première.
- 3- Les aménagements de terrains de camping et de caravanage sont interdits.
- 4- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 5- Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits.

- 6- Les ICPE soumises à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vocation principale d'habitat de la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- 7- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 8- Tout aménagement devra respecter un projet d'aménagement d'ensemble et s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions principales à usage d'habitat, de commerce ou de bureaux ne peut dépasser 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, soit un rez-de-chaussée surmonté de deux étages ou d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles.

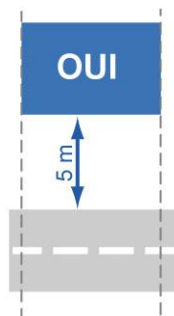
La hauteur des annexes ou garages accolés à la construction principale ne pourra être inférieure à 3 mètres à l'égout des toits.

La hauteur des constructions à usage d'entrepôt, agricole ou viticole autorisées ne peut dépasser une hauteur de 10 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les implantations générales des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble seront inscrites en cohérences les unes par rapport aux autres.



2. Un pan coupé sera imposé aux constructions situées sur des propriétés à l'angle de deux voies permettant d'assurer une circulation sans gêne ou risque.
3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement de services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum autorisé de 4 mètres par rapport aux

limites séparatives.

2- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé,
- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général,
- Les bâtiments ou équipements publics,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.

2.1.4. Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain en déduisant les surfaces occupées par la voirie.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- Deux constructions peuvent être implantées de manière contigüe ou non contigüe. La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation ou de bureau, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres et 4 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Façades

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

Sont interdits les imitations de matériaux naturels, les bardages de tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives, les menuiseries en plastique sur les façades sur rue en cas de réhabilitation.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings est interdit.

L'emploi apparent de matériaux traditionnels locaux tels que meulière, pierre ou grès est interdit. Ils devront être appareillés simplement conformément aux usages locaux avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor ou des appareillages différents d'un même matériau ou de motifs fantaisistes formant relief ou faux joints est interdit.

Les enduits de ton blanc cassé et les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat sont interdits. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Les enduits teintés dans la masse seront privilégiés aux peintures.

Toutes les façades secondaires du bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

2.2.2. Toitures

- 1- Les toitures des constructions sont composées de deux versants, de pente d'inclinaison entre 37° et 45°. Les toitures à quatre versants sont tolérées à condition que la hauteur minimale du faîtage soit de 10 mètres et que la pente des croupes soit au moins égale ou supérieure à celle des versants sur façade. Les souches des conduits de cheminée comportant une paroi inclinée et les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci sont interdites.
- 2- Les pentes des annexes et garages isolés visibles depuis la rue ne pourront être inférieures à 35°. Les pentes des annexes et garages accolés à une construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect :
 - de l'ardoise ou
 - de la tuile plate ou mécanique,
 - du verre ou de matériaux composites translucides pour les vérandas, verrières et piscines,...
 - du zinc,sauf :
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.
- 3- Les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions dès lors qu'elles sont accessibles en prolongement du bâtiment principal. Elles pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.
- 4- Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures

- 1- Les ouvertures seront de forme rectangulaire, plus haute que large. Toutefois, les ouvertures à œil de bœuf sont tolérées. Ces règles pourront être adaptées dans le cas d'architectures contemporaines.
- 2- Les linteaux plein cintre sont interdits. Les linteaux en anse de panier ou arc surbaissé sont autorisés en fonction de leur hauteur disponible.
- 3- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit. Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits. Leurs ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.
- 4- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.
- 5- Les volets à vantaux pleins ou ajourés ou les persiennes sont autorisés sur les bâtiments principaux. Les volets roulants sont autorisés sur les bâtiments principaux, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 6- Les grilles ou balcons en ferronnerie seront traités simplement en bardage vertical ou diagonal de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués. Ils pourront être doublés d'altuglas ou similaire de ton neutre.
- 7- Les menuiseries doivent être peintes en teintes neutres dans une couleur semblable aux tons locaux.

2.2.4. Aspect général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale du centre ancien.

Dispositions particulières pour les sous-sols :

Si le rez-de-chaussée est desservi par un escalier extérieur, celui-ci devra être traité de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps et ne devra pas comporter plus de trois marches.

Si l'escalier est prévu à l'intérieur de la construction, le sous-sol ou le rez-de-jardin pourra être complètement exhaussé à condition qu'il donne l'apparence d'un rez-de-chaussée tant par le traitement uniforme de la façade que par la forme et la dimension des ouvertures qui devront rappeler celle des autres niveaux.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les trémies d'accès aux garages situés dans des sous-sols enterrés ne devront pas être implantées en façade de rue.

Dispositions particulières pour les annexes et les garages :

Les annexes et les garages devront, dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils devront être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature ou de la mise en œuvre des matériaux.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

2- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

3- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

2.3.1. Clôtures

1. Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues sobrement de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement :

- Soit de murs pleins en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 2 mètres.
- Soit par une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. À ce titre, les résineux sont déconseillés.
- Soit d'un muret d'une hauteur de 0,20 mètre ou d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 mètre, surmontés d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. Les parties maçonnées devront être traitées en harmonie avec des éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Les grilles à motifs travaillés, en béton ou en fer forgé, sont interdites, à l'exception des grilles représentatives d'activités locales ou artisanales. Les

barreaudages verticaux en fer carré dit « à l'antique » sont recommandés. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie vive.

2. Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.
3. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

2.3.2. Règles générales de plantation

Les parcs de stationnement public ou privé excédant 250 m² de superficie comprendront des plantations à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement créées.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

2.4.1. Dimensions du stationnement

La rampe d'accès comprendra une largeur de 3,50 mètres. Dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, la pente des rampes d'accès ne devra pas excéder 5% (sauf en cas d'impossibilité technique) et 15% au-delà des 5 premiers mètres en recul par rapport à l'alignement. Leur rayon intérieur de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Dans ce cas, la largeur de la rampe sera portée à 4 mètres dans la courbe.

Les pentes ne devront pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

2.4.2. Sont exigées au minimum

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement. Au moins 50% des surfaces totales de stationnement seront réalisés à l'intérieur des bâtiments en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Les places doubles sont autorisées à condition que le nombre de places directement accessibles soit égal au nombre de logements.
2. Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, deux places de stationnement par tranche de 25 m² de surface plancher sauf si les constructions doivent accueillir moins d'un emploi par tranche de 25 m² de surface plancher. Le seuil maximal est alors d'1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface plancher. Des aires de stationnement des véhicules de livraison devront être prévues. Au moins 30% des surfaces totales de stationnement seront réalisés à l'intérieur des bâtiments en rez-de-chaussée ou en sous-sol.
3. Pour les constructions à usage de commerce de détail dont l'espace de vente est inférieur ou égal à 100 m² de surface de vente, il sera exigé 4 places de stationnement. Pour celles dont l'espace de vente est supérieur à 100 m², il sera exigé 2 places supplémentaires aux 4 places minimales par tranche de 100 m².
4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration, 1 place de stationnement par chambre et pour 10m² de salle de restaurant et de réunion.
5. Pour les constructions à usage de salles d'art et de spectacle, 1 place de stationnement pour dix fauteuils.

6. Pour les constructions à usage de cabinets médicaux, 5 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface plancher.
7. Pour les constructions à usage d'enseignement primaire et secondaire, 2 places de stationnement de voiture par classe, 1m² de stationnement de deux roues par tranche de 2 élèves.
8. Pour les constructions à usage d'équipement sportif, un stationnement un stationnement égal à 10% de l'emprise bâtie au sol sera prévu.
9. Pour les résidences de personnes âgées, 2 places de stationnement pour 8 chambres sera prévu.

2.4.3. Modalités d'application

1. Dans le cas de réhabilitation, extension ou changement de destination, il ne sera exigé de place de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Toutefois, aucune place ne pourra être supprimée.
2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
3. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur pourra être autorisé à aménager ou faire aménager ces places sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres autour de la construction, à condition qu'il prouve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. La largeur minimale des voies d'accès au terrain sera de 3,50 mètres.
3. Le regroupement de deux accès en limite de parcelles contiguës est particulièrement recommandé. En cas de division, un accès sera aménagé pour 2 lots dans la mesure du possible.

3.1.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis :

- Soit par des voies publiques ou privées ouvertes au public d'une emprise minimale de 7 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 5 mètres répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Soit par des voies privées d'usage seul réservé aux habitants des immeubles desservis, d'une emprise minimale de 6 mètres de largeur comprenant une largeur de chaussée de 3,50 mètres minimum, le nombre de logements desservis étant inférieur à 4.

Une aire de retournement à destination des véhicules de secours et de service sera prévue en cas d'aménagement de voies en impasse créées dans le cadre de divisions, lotissements ou opérations d'ensemble.

3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Eaux usées domestiques

Toute construction nouvelle susceptible de produire des eaux usées et desservie par un réseau de collecte des eaux usées, doit obligatoirement se raccorder au réseau.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle dispose d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel et doit se brancher sur le réseau public dès sa mise en service.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain garantiront le traitement sur la parcelle (infiltration ou collecte) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.
3. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, elles doivent être rejetées dans le réseau public. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles et caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune.
4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
2. Tous les réseaux électriques et numériques doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE
AGRICOLE (A) ET SON SECTEUR VITICOLE
(AV)**

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		A l'exception du secteur Av
Habitation	logement	X		Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition d'être directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à l'exception du secteur Av. Concernant les constructions existantes, non agricoles, ne sont admises que les extensions dans la limite de 20% de la surface initiale.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation, à l'exception du secteur Av
	restauration	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation, à l'exception du secteur Av
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	hébergement hôtelier et touristique	X		Sont autorisés le prolongement nécessaire à l'activité agricole et la transformation et la vente des produits de l'exploitation. Les changements de destination vers la création de gîtes et chambres d'hôtes sont également autorisés, à l'exception du secteur Av
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		Sont uniquement autorisées les activités sportives d'un centre équestre, à l'exception du secteur Av
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Le secteur Av est réservé à l'exploitation viticole de l'appellation classée « Champagne ».
- 2- Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :
 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
 - Les extensions dans une limite de 20% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50 m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
 - Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- 3- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 4- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 5- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 6- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- 7- Sont autorisées les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques.
- 8- Dans la zone Av, les aménagements hydrauliques sont autorisés.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- La hauteur maximale au faîtage des bâtiments d'exploitation agricole et forestière est de 12 mètres.
- 2- Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions agricoles ou à caractères fonctionnels, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 3- La hauteur des constructions principales à usage d'habitat, de commerce ou de bureaux ne peut dépasser 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, soit un rez-de-chaussée surmonté de deux étages ou d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles.
- 4- La hauteur des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder 5 mètres.
- 5- Cet article ne s'applique pas aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante. Cet article ne s'applique pas non plus aux aérogénérateurs. Leur hauteur est libre.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Un recul de 10 mètres doit être observé par rapport aux voies et emprises publiques.
- 2- Un recul de 10 mètres doit être observé par rapport à la berge d'un cours d'eau.
- 3- Ces règles ne s'appliquent pas pour :
 - Les ouvrages techniques d'infrastructures
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul. Dans ce cas, l'extension peut être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment principal
- 4- Les constructions ou installations sont interdites dans un périmètre de 200 mètres autour des zones UA, UB, UX, 1AU, à l'exception des extensions ou mises aux normes de bâtiments existants.

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour :

- Les ouvrages techniques d'infrastructures,
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul, à condition que la partie en extension respecte la règle imposée.

2.1.4. Emprise au sol

Sans objet.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 mètres. Les constructions neuves à usage d'habitation devront être implantées dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments existants.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Façades

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

Sont interdits les imitations de matériaux naturels, les bardages de tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives, les menuiseries en plastique sur les façades sur rue en cas de réhabilitation.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings est interdit.

L'emploi apparent de matériaux traditionnels locaux tels que meulière, pierre ou grès est interdit. Ils devront être appareillés simplement conformément aux usages locaux avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor ou des appareillages différents d'un même matériau ou de motifs fantaisistes formant relief ou faux joints est interdit.

Les enduits de ton blanc cassé et les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat sont interdits. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Les enduits teintés dans la masse seront privilégiés aux peintures.

Toutes les façades secondaires du bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

2.2.2. Toitures

- 1- Les toitures des constructions sont composées de deux versants, de pente d'inclinaison entre 37° et 45°. Les toitures à quatre versants sont tolérées à condition que la hauteur minimale du faîtage soit de 10 mètres et que la pente des croupes soit au moins égale ou supérieure à celle des versants sur façade. Les souches des conduits de cheminée comportant une paroi inclinée et les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci sont interdites.
- 2- Les pentes des annexes et garages isolés visibles depuis la rue ne pourront être inférieures à 35°. Les pentes des annexes et garages accolés à une construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect :
 - de l'ardoise ou
 - de la tuile plate ou mécanique,
 - du verre ou de matériaux composites translucides pour les vérandas, verrières et piscines,...
 - du zinc,sauf :
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.

- 3- Les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions dès lors qu'elles sont accessibles en prolongement du bâtiment principal. Elles pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.
- 4- Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures

- 1- Les ouvertures seront de forme rectangulaire, plus haute que large. Toutefois, les ouvertures à œil de bœuf sont tolérées. Ces règles pourront être adaptées dans le cas d'architectures contemporaines.
- 2- Les linteaux plein cintre sont interdits. Les linteaux en anse de panier ou arc surbaissé sont autorisés en fonction de leur hauteur disponible.
- 3- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit. Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits. Leurs ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.
- 4- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 5- Les volets à vantaux pleins ou ajourés ou les persiennes sont autorisés sur les bâtiments principaux. Les volets roulants sont autorisés sur les bâtiments principaux, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 6- Les grilles ou balcons en ferronnerie seront traités simplement en bardage vertical ou diagonal de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués. Ils pourront être doublés d'altuglas ou similaire de ton neutre.
- 7- Les menuiseries doivent être peintes en teintes neutres dans une couleur semblable aux tons locaux.

2.2.4. Aspect général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale du centre ancien.

Dispositions particulières pour les sous-sols :

Si le rez-de-chaussée est desservi par un escalier extérieur, celui-ci devra être traité de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps et ne devra pas comporter plus de trois marches.

Si l'escalier est prévu à l'intérieur de la construction, le sous-sol ou le rez-de-jardin pourra être complètement exhaussé à condition qu'il donne l'apparence d'un rez-de-chaussée tant par le traitement uniforme de la façade que par la forme et la dimension des ouvertures qui devront rappeler celle des autres niveaux.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les trémies d'accès aux garages situés dans des sous-sols enterrés ne devront pas être implantées en façade de rue.

Dispositions particulières pour les annexes et les garages :

Les annexes et les garages devront, dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils devront être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature ou de la mise en œuvre des matériaux.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 3- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.
2. Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
4. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
5. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques ou privées en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées. Seront notamment prévues 2 places de stationnement hors des voies pour les nouveaux logements.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile... soit directement par une façade sur voie, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Pour chaque propriété existante ou créée, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de façade. En cas de division, il sera aménagé un accès pour deux lots.

3. Les voies d'accès au terrain ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Leur largeur minimale est de 3,50 mètres.
4. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
5. Une aire de retournement à destination des véhicules de secours et de service sera prévue en cas d'aménagement de voies en impasse créées dans le cadre de divisions, lotissements ou opérations groupées autorisés.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimenté en eau potable.

3.2.2. Eaux usées domestiques

Toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain garantiront le traitement sur la parcelle (infiltration ou collecte) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, elles doivent être rejetées dans le réseau public. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles et caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE (N) ET SON SECTEUR A
VOCATION DE LOISIRS (NL)**

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		Uniquement des équipements compatible avec une aire de repos dans le secteur NI .
	autres équipements recevant du public	X		Uniquement des aménagements compatibles avec une aire de repos dans le secteur NI.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

1- Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 20% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50 m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.

2- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

3- Les terrains de camping caravanage sont interdits.

- 4- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 5- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.
 - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur des constructions et des annexes est limitée à 5 mètres au faitage.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Un recul de 5 mètres doit être observé par rapport aux voies et emprises publiques.
- 2- Un recul de 5 mètres doit être observé par rapport à la servitude de halage en bordure de la Marne.
- 3- Ces règles ne s'appliquent pas pour :
 - Les ouvrages techniques d'infrastructures,
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul. Dans ce cas, l'extension peut être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment principal.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour :

- Les ouvrages techniques d'infrastructures,
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul, à condition que la partie en extension respecte la règle imposée.

2.1.4 Emprise au sol

Les abris de jardins sont limités à 20 m².

2.1.5 Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation ou de bureau, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Façades

Les enduits et matériaux utilisés doivent assurer dans leur teinte un certain mimétisme avec le paysage naturel environnant.

2.2.2 Toitures

Les matériaux de couverture sont de ton ardoise, sauf dans le secteur NI.

2.2.3 Ouvertures

Sans objet.

2.2.4 Aspect général

L'architecture des constructions et installations autorisées et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible de ces constructions dans l'environnement immédiat et le paysage général.

2.2.5 Performance énergétique et environnementale

Sans objet.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Clôtures

Sans objet.

2.3.2 Règles générales de plantation

Les parcs privés de loisirs et les équipements sportifs autorisés devront être plantés en zone N et en secteur NI à raison d'un arbre par tranche de 150 m² de terrain.

2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile... soit directement par une façade sur voie, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Pour chaque propriété existante ou créée, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de façade. En cas de division, il sera aménagé un accès pour deux lots.

3. Les voies d'accès au terrain ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Leur largeur minimale est de 3,50 mètres.
4. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
5. Une aire de retournement à destination des véhicules de secours et de service sera prévue en cas d'aménagement de voies en impasse créées dans le cadre de divisions.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée en eau potable.

3.2.2 Eaux usées domestiques

Toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel.

3.2.3 Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain garantiront le traitement sur la parcelle (infiltration ou collecte) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, elles doivent être rejetées dans le réseau public. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles et caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.