

Commune de
CAUREL

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du conseil communautaire du 30/03/2023 approuvant les dispositions du PLU de Caurel.

Pour la Présidente,

La Vice-Présidente
Nathalie MIRAVETE

ARRÊTÉ LE : 31/03/2022
APPROUVÉ LE : 30/03/2023

Dossier 20125114
07/02/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

Commune de

CAUREL

Plan Local d'Urbanisme

Règlement



auddice.com



Agence
Hauts-de-France



Agence
Grand-Est



Agence
Île-de-France



Agence
Auvergne
Massif-Central



Agence
Val-de-Loire



Agence
Seine-Normandie



Agence
Bourgogne
Franche Comté



Agence
Sud



Agence
Belgique

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	7
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	9
3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	17
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	19
3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	25
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	27
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	29
3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	35
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	37
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39
3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	43
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	45
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	47
3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET A LA ZONE AI	53
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	55
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	61
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	63
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	64
3 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....	65

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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 d'exploitation agricoles existantes, sous réserve du fait qu'elles ne génèrent pas de nuisances au voisinage des habitations.
	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 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	
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les bureaux dont la surface plancher est inférieure à 200 m².
	centre de congrès et d'exposition	X		

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

Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisée sont interdits.

Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

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.

Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits.

Les nouvelles ICPE soumises à autorisation sont interdites. Seuls les aménagements des ICPE soumises à autorisation existantes qui ont pour effet une diminution des nuisances causées par ces établissements sont

autorisés. Les nouvelles ICPE soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient au voisinage des habitations.

L'ouverture ou l'exploitation de carrières est interdite.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Toutefois, une construction implantée en mitoyenneté d'une construction existante pourra dépasser cette limitation de hauteur à condition qu'elle se limite celle de la construction mitoyenne.

Cette règle 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de ces voies et emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, reconstructions après sinistre et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à au recul de la construction existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit à une distance d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général et les équipements publics.

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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

Principe 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. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

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

2.2.1 Façades

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

Les revêtements extérieurs doivent être de ton clair de pierre locale. Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints. Cette disposition ne s'applique pas aux devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux sont interdits.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tel que parpaing ou briques creuses est interdit.

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

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera similaire à celle des constructions voisines. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect de la tuile, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées.

Les toitures-terrasses sont admises. Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3 Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges. Leurs ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.

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.

Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent car fixé dans l'encadrement de l'ouverture ou à l'intérieur de la construction et en aucun cas sur la façade.

Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.

2.2.4 Aspect général

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

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.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des toitures environnantes.

Concernant les garages et annexes, ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

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

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

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1 Clôtures

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

- soit par une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. À ce titre, les résineux sont interdits.
- soit par un mur plein d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
- soit par un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre surmonté ou non d'un appareil à claire-voie ou d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres.

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.

Les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

2.3.2 Règles générales de plantation

Il est exigé la plantation d'au moins 3 arbres à haute tige pour toute construction nouvelle.

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques et privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Les surfaces affectées au stationnement collectif doivent être accompagnées d'un aménagement végétal.

2.4.1 Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitat et les changements de destination vers l'habitat, 2 places de stationnement non clôturées et 2 places de stationnement clôturées.

Dans les ensembles comportant plus de 5 logements, 1 place de stationnement vélo par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel, 1 place de stationnement au minimum par chambre.

Pour les constructions nouvelles à usage de restaurant, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, il sera exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;

- 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés.

2.4.2 Modalités d'application

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

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement doivent satisfaire aux règles de la nouvelle destination.

3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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.

3.1.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

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.

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.

3.1.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'une emprise 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. La possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

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 ou installation nouvelle devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dès qu'il sera réalisé.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel. Les dispositions adoptées devront être conformes au zonage d'assainissement en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

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 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 des constructions constituant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux fonds inférieurs.

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

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.

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 A LA ZONE UB

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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 d'exploitation agricoles existantes, sous réserve du fait qu'elles ne génèrent pas de nuisances au voisinage des habitations.
	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 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	
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les bureaux dont la surface plancher est inférieure à 200 m².
	centre de congrès et d'exposition	X		

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

Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé.

Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

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.

Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Les nouvelles ICPE soumises à autorisation sont interdites. Seuls les aménagements des ICPE soumises à autorisation existantes qui ont pour effet une diminution des nuisances causées par ces établissements sont

autorisés. Les nouvelles ICPE soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient au voisinage des habitations.

L'ouverture ou l'exploitation de carrières est interdite.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Toutefois, une construction implantée en mitoyenneté d'une construction existante pourra dépasser cette limitation de hauteur à condition qu'elle se limite celle de la construction mitoyenne.

Cette règle 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de ces voies et emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, reconstructions après sinistre et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à au recul de la construction existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit à une distance d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général et les équipements publics.

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 35% de la superficie de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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

Principe 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. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

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

2.2.1 Façades

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

Les revêtements extérieurs doivent être de ton clair de pierre locale. Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints. Cette disposition ne s'applique pas aux devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux sont interdits.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tel que parpaing ou briques creuses est interdit.

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

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente similaire à celle des constructions voisines. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect de la tuile, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées.

Les toitures-terrasses sont admises. Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3 Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges. Leurs ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.

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.

Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent car fixé dans l'encadrement de l'ouverture ou à l'intérieur de la construction et en aucun cas sur la façade.

Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.

2.2.4 Aspect général

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

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.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des toitures environnantes.

Concernant les garages et annexes, ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

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

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

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1 Clôtures

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

- 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 par un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre surmonté ou non d'un appareil à claire-voie ou d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres.

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.

Les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

2.3.2 Règles générales de plantation

Il sera exigé la plantation d'au moins 3 arbres à haute tige pour toute construction nouvelle.

Dans le cas d'aménagement d'opération d'ensemble, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques et privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Les surfaces affectées au stationnement collectif doivent être accompagnées d'un aménagement végétal.

2.4.1 Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitat et les changements de destination vers l'habitat, 2 places de stationnement non clôturées et 2 places de stationnement clôturées.

Dans les ensembles comportant plus de 5 logements, 1 place de stationnement vélo par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel, 1 place de stationnement au minimum par chambre.

Pour les constructions nouvelles à usage de restaurant, il sera exigé 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, il sera exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés.

2.4.2 Modalités d'application

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

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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 RESEAUX

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.

3.1.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

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.

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.

3.1.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques d'une emprise minimale de 8 mètres de largeur ou privées, 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. La possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

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 ou installation nouvelle devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dès qu'il sera réalisé.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel. Les dispositions adoptées devront être conformes au zonage d'assainissement en vigueur fixant les principes techniques applicables au système d'assainissement non collectif. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement dans les délais réglementaires est obligatoire lorsqu'il est réalisé.

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 des constructions constituant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux fonds inférieurs.

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

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.

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 A LA ZONE UX

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

La zone UX est concernée par l'arrêté préfectoral n°2017-DIV-15 du 14 novembre 2017 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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 implantés 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		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	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		
	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		
	centre de congrès et d'exposition	X		

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

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.

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.

Les exploitations de carrières sont interdites.

Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

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.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur maximum des constructions à usage artisanal, industriel et de logistique ne pourra excéder 20 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximum des constructions à usage de service ne pourra excéder 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum est celle de l'existant.

Il est possible de déroger à la règle en cas d'impératif technique. Dans ce cas, la bonne intégration de la construction dans l'environnement devra être étudiée.

2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

En bordure de l'autoroute A34, les constructions seront implantées à une distance minimale de 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie. Leur façade sera implantée parallèlement à cette voie.

Hors agglomération, en bordure de la RD264 et de la RD30, les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la voirie.

Hors agglomération, en bordure de la RD151, les constructions à usage d'habitation seront implantées en retrait d'au moins 25 mètres de l'axe de voirie. Le retrait est réduit à 20 mètres pour les autres constructions.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les ouvrages techniques d'infrastructures.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension peut être construite avec un recul similaire au bâtiment principal.

2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les marges de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que leur distance est au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 5 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les ouvrages techniques d'infrastructures ;
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative ;
- les bâtiments ou équipements publics.

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments n'excédera pas 50% de la surface du terrain.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe 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. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

Dispositions particulières aux constructions situées dans une bande de 100 mètres à partir de l'axe de l'autoroute A34

L'aspect de la volumétrie des bâtiments devra donner une image de verticalité.

2.2.1 Façades

Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes et harmonieux.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que des parpaings, briques creuses et ciments est interdit ainsi que la reproduction peinte ou dessinée de matériaux.

2.2.2 Toitures

Les matériaux de couverture seront non brillants (sauf pour les dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables).

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

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées tout en maintenant dans la bande 100 mètres à partir de l'axe de l'A34, une transparence avec l'implantation des bâtiments.

Dans le cas d'une desserte par une contre-allée jouxtant l'A34, des plantations sous forme d'alignements d'arbres à haute tige seront réalisées sur cette voie.

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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.

Compte tenu de la nature du sol, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol enterré.

2.4.1 Sont exigées au minimum

Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie, il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services. Il devra être aménagé des stationnements vélos abrités.

Par ailleurs, il sera aménagé au moins une aire de stationnement pour 3 emplois.

2.4.2 Modalités d'application

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réaliser ou fait réaliser lesdites places.

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 RESEAUX

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.

3.1.1 Accès

Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus par le plan d'aménagement d'ensemble.

Pour les terrains devant disposer d'un accès adapté à la circulation des poids lourds, le raccordement de l'accès poids lourds à la parcelle à la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 mètres de long et d'une largeur de 4 mètres visible de la chaussée.

Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

3.1.2 Voirie

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

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 par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

L'alimentation des constructions pourra s'effectuer à partir de forages ou puits particuliers, sous réserve de l'obtention de pomper dans la nappe phréatique.

Les dispositifs de lutte contre l'incendie devront être prévus conformément aux prescriptions de sécurité.

3.2.2 Eaux usées domestiques

Le rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel. Les dispositions adoptées devront être conformes au zonage d'assainissement en vigueur fixant les principes techniques applicables au système d'assainissement non collectif. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement dans les délais réglementaires est obligatoire lorsqu'il est réalisé.

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.

3.2.4 Eaux pluviales

Toute construction ou installation riveraine du réseau collectif d'eaux pluviales devra y être raccordée par des canalisations souterraines.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales souterrain, les eaux pluviales feront l'objet d'un épandage souterrain. Le branchement au réseau public sera obligatoire lorsque celui-ci sera réalisé, à la charge des propriétaires riverains.

Sont exclues de cette règle, les constructions bénéficiant d'un système de collecte des eaux pluviales existant.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux électriques doivent être enterrés en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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		
	autres équipements recevant du public	X		
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

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.

Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

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.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les constructions à usage d'équipement ne doivent pas dépasser 12 mètres de hauteur à l'égout du toit, notamment en limite séparative.

Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum est celle de l'existant.

Il est possible de déroger à la règle en cas d'impératif technique. Dans ce cas, la bonne intégration de la construction dans l'environnement devra être étudiée.

2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

Hors agglomération, en bordure de la RD264 et de la RD30, les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la voirie.

Hors agglomération, en bordure de la RD151, les constructions à usage d'habitation seront implantées en retrait d'au moins 25 mètres de l'axe de voirie. Le retrait est réduit à 20 mètres pour les autres constructions.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les ouvrages techniques d'infrastructures.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension peut être construite avec un recul similaire au bâtiment principal.

2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peuvent être inférieure à 4 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les ouvrages techniques d'infrastructures.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension peut être construite avec un recul similaire au bâtiment principal.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe 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. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

2.2.1 Façades

Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes et harmonieux.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que des parpaings, briques creuses et ciments est interdit ainsi que la reproduction peinte ou dessinée de matériaux.

2.2.2 Toitures

Les matériaux de couverture seront non brillants (sauf pour les dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables).

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

2.3.1 Clôtures

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, qui seront doublés d'une haie vive composée d'essence locale. À ce titre, les résineux sont interdits.

2.3.2 Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue) et le long des voies, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, hormis en cas d'empêchement technique.

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc interdits.

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 en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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.

3.1.1 Accès

Les accès ne peuvent avoir moins de 4 mètres de largeur.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

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.

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.

3.1.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds et aux véhicules utilitaires, notamment de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

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.

Les dispositifs de lutte contre l'incendie devront être prévus conformément aux prescriptions de sécurité.

3.2.2 Eaux usées domestiques

Le rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel. Les dispositions adoptées devront être conformes au zonage d'assainissement en vigueur fixant les principes techniques applicables au système d'assainissement non collectif. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement dans les délais réglementaires est obligatoire lorsqu'il est réalisé.

3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des constructions constituant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des cours, jardins, parcs et enclos attenants aux fonds inférieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

Sont exclues de cette règle, les constructions bénéficiant d'un système de collecte des eaux pluviales.

3.2.4 Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux doivent être enterrés en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
	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		
	centre de congrès et d'exposition		X	

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

Les constructions autorisées seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé.

Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

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.

Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Les ICPE sont interdites.

L'ouverture ou l'exploitation de carrières est interdite.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 2 niveaux habitables :

- soit un rez-de-chaussée surmonté d'un comble aménageable,
- soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

Cette règle 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

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies et emprises.

Hors agglomération, en bordure de la RD264 et de la RD30, les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la voirie.

Hors agglomération, en bordure de la RD151, les constructions seront implantées en retrait d'au moins 20 mètres de l'axe de voirie.

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

2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives.

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

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 35% de la superficie de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe 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. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

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

2.2.1 Façades

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

Les revêtements extérieurs doivent être de ton clair de pierre locale. Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints. Cette disposition ne s'applique pas aux devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux sont interdits.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tel que parpaing ou briques creuses est interdit.

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

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente maximum est de 35°. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect de la tuile, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées.

Les toitures-terrasses sont admises. Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3 Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges. Leurs ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.

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.

Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent car fixé dans l'encadrement de l'ouverture ou à l'intérieur de la construction et en aucun cas sur la façade.

Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.

2.2.4 Aspect général

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

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.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des toitures environnantes.

Concernant les garages et annexes, ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

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

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

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1 Clôtures

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

- 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 par un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre surmonté ou non d'un appareil à claire-voie ou d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres.

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.

Les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

2.3.2 Règles générales de plantation

Il sera exigé la plantation d'au moins 4 arbres à haute tige pour toute construction nouvelle à 2 mètres minimum des limites séparatives. Dans le cas d'aménagement d'opération d'ensemble, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques et privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Les surfaces affectées au stationnement collectif doivent être accompagnées d'un aménagement végétal.

2.4.1 Sont exigées au minimum

Pour les constructions à usage d'habitat et les changements de destination vers l'habitat, 2 places de stationnement non clôturées et 2 places de stationnement clôturées.

Dans les ensembles comportant plus de 5 logements, 1 place de stationnement vélo par logement.

Pour les constructions à usage d'hôtel, 1 place de stationnement au minimum par chambre.

Pour les constructions nouvelles à usage de restaurant, il sera exigé 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, il sera exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés.

2.4.2 Modalités d'application

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

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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 RESEAUX

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.

3.1.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

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.

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.

3.1.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'une emprise identique à celle des voies existantes lorsqu'elles s'inscrivent dans leur prolongement ou d'une emprise minimale de 12 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. La possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

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 ou installation nouvelle devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dès qu'il sera réalisé.

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel. Les dispositions adoptées devront être conformes au zonage d'assainissement en vigueur fixant les principes techniques applicables au système d'assainissement non collectif. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement dans les délais réglementaires est obligatoire lorsqu'il est réalisé.

3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des constructions constituant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux fonds inférieurs.

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

3.2.4 Autres réseaux

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

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 A LA ZONE A ET A LA ZONE AI

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En zone Ai, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites, à l'exception des extensions des bâtiments agricoles existants.

En zone A, 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		En zone A seulement, les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone ou la qualité paysagère.
	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	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
	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		A condition 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	
	autres équipements recevant du public		X	
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

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.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

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.

L'ouverture et l'exploitation de carrières est interdite.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur maximale au faitage des bâtiments d'exploitation agricole est de 14 mètres.

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.

Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur de celles-ci. Les annexes de ces habitations ne peuvent excéder 4 mètres de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations sont interdites dans un périmètre de 100 mètres autour des zones UA, UB, UE, UX, AU, à l'exception des extensions ou mises aux normes de bâtiments existants.

Les bâtiments d'élevages doivent observer un recul de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ou par rapport à la berge d'un cours d'eau.

Les constructions ou installations sont interdites, dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des routes départementales, des voies communales et des chemins de l'Association Foncière sauf pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêts publics,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de l'axe de l'A34 et de 35 mètres de l'axe de la voie ferrée sauf pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêts publics,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2.1.3 Emprise au sol

Les extensions des habitations existantes sont autorisées dans une limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une unité par construction principale et de moins de 40 m² d'emprise au sol.

2.1.4 Constructions sur une même propriété

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées sur la même unité foncière que l'habitation et à moins de 10 mètres de celle-ci.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe 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. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

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

2.2.1 Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent observer une couleur dans les tons de la pierre locale.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

2.2.2 Toitures

Les toitures des annexes et extensions des habitations sont composées soit :

- de la même manière que la construction principale,
- d'un seul versant, dont la pente peut être inférieure à 9° pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages,
- d'une toiture-terrasse dissimulée par un muret si la construction principale n'est pas elle-même conçue avec une toiture-terrasse.

2.2.3 Aspect général

Les extensions et les bâtiments annexes dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale. Le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement.

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 et dissimulées par un mur végétal ou un enclos.

Tout bâtiment d'exploitation devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc interdits.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4 STATIONNEMENT

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

3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries (publiques ou privées) doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement de déchets...).

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique.

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 pluviales

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

Les aménagements réalisés sur un terrain peuvent être réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches. Ils ne devront pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

3.2.4 Autres réseaux

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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		Seuls les aménagements et installations sportives sont autorisés.
	autres équipements recevant du public	X		Seuls les aménagements d'aires de jeux sont autorisés.
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

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.

Les terrains de camping caravanage sont interdits.

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.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les bâtiments et installations autorisés doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'essences locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

2.2 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques et privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Les surfaces affectées au stationnement collectif doivent être accompagnées d'un aménagement végétal.

3 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.1.1 Eau potable

Pour les besoins des aménagements de loisirs, l'alimentation en eau des constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers selon les dispositions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental.

3.1.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

3.1.3 Eaux pluviales

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

3.1.4 Autres réseaux

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