Commune de

BIGNICOURT-SUR-MARNE

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

DOCUMENT PROVISOIRE

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX approuvant les dispositions de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vitry-le-François,
Le Président,

MODIFIÉ LE : XX/XX/XXXX

Dossier 22025125
18/10/2024

réalisé par

auddicé urbanisme

Auddicé Urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Coix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Commune de

Bignicourt-sur-Marne

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Version	Date	Description
Règlement	18/10/2024	Modification simplifiée PLU n°1

auddicé
auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Zone d'activités Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Parc d'activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader- Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Route des Cartouses
84390 Sault

04 90 64 04 65

Sommaire

Dispositions applicables à la zone Urbaine du village (U)..... 5
Dispositions applicables à la zone Urbaine à vocation d'équipements publics (UE)..... 15
Dispositions applicables à la zone Urbaine à vocation d'activités économiques (UX)..... 23
Dispositions applicables à la Zone à urbaniser à court terme ou moyen terme (AU)..... 32
Dispositions applicables à la zone naturelle (N) et la zone naturelle à vocation de loisirs (NL) 42
Dispositions applicables à la zone agricole (A) 49
ANNEXE : Lexique..... 57

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DU VILLAGE (U)

En application du 3ème 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'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 200 m².
	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		Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale existante.
	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 non ~~nécessaires~~ liés à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé sont interdits.

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

~~Les abris de jardins sont limités à une construction par habitation.~~

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

~~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 stationnement des caravanes est interdit pendant plus de 3 mois par an.

Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits sauf dans le cadre d'activités existantes.

Les nouvelles ICPE ~~soumises à autorisation ou enregistrement~~ sont interdites.

~~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.~~

1.3. ~~MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE~~

~~Sans objet.~~

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions principales ne peut dépasser 8,5 mètres à l'égout du toit et ~~12~~ 10 mètres au faîtage ~~soit un rez-de-chaussée surmonté d'un étage ou un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables.~~

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

Pour les constructions principales, la base ~~inférieure de la dalle de rez-de-chaussée~~ supérieure du premier niveau ne pourra se situer à moins de ~~0,60~~ 0,40 mètre du sol 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction jusqu'à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées dans une bande comprise entre 5 et ~~40~~ 45 mètres en recul ~~par rapport à~~ de l'alignement ~~de la~~ d'au moins une voie ou emprise publique. ~~Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.~~

~~Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées parallèlement à la voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues. Les pignons comprenant une ou plusieurs baies avec porte d'accès peuvent être considérés comme façades principales.~~

~~Les abris de jardins sont implantés :~~

- ~~Soit à plus de 5 mètres~~
- ~~Soit à plus de 40 mètres~~

Cet article ne s'applique pas :

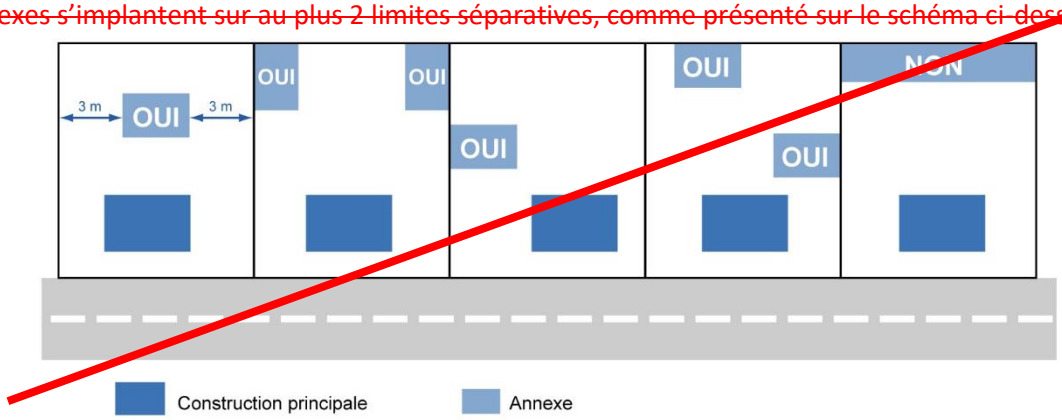
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre ;
- Aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins de jouxter la limite parcellaire, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade~~ ~~d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions principales à usage d'habitation sont implantées sur au plus une limite séparative.

~~Les annexes s'implantent sur au plus 2 limites séparatives, comme présenté sur le schéma ci-dessous.~~



Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre ;
- aux constructions inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol qui doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées ;
- aux piscines qui devront s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre.

~~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, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.~~
- ~~Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~
- ~~Les bâtiments ou équipements publics.~~

2.1.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions 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 non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.~~

~~La distance entre une construction à usage d'habitation et une annexe, implantées sur une même propriété sera supérieure ou égale à 4 mètres.~~

~~Les annexes doivent être implantées au même niveau ou derrière la construction principale.~~

~~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.~~

Il n'est pas fixé de règle.

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.~~

L'emploi sans ~~enduit~~ revêtement de matériaux destinés à être revêtus ~~tel que~~ (parpaings, ~~ou~~ briques creuses, etc.) est interdit.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux extensions, aux réhabilitations et aux reconstructions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-après.

~~**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.~~

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 ou en bardage bois. Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue. 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 et les bardages métalliques sont interdits, sauf pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

L'usage de plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment n'est autorisé que pour les constructions d'une emprise au sol et d'une surface de plancher inférieures ou égales à 20 m².

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

~~Les façades existantes en pans de bois seront conservées en cas de restauration.~~

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

~~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.~~

2.2.2. Toitures

~~Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.~~

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,
- pour les toitures-terrasses,
- pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 5 m²,
- pour les serres.

~~Les matériaux de couverture en tôle sont interdits, à l'exception des extensions de constructions existantes déjà couvertes par une toiture en tôle et des abris de jardin de surface inférieure à 5 m².~~

~~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.~~

~~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 à condition qu'ils ne présentent pas de saillie en façade. ~~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.~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes.~~

~~2.2.4. Aspect général~~

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

~~**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.~~

~~Concernant les garages et annexes (hormis les abris de jardin), l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.~~

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

~~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 devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1. Clôtures

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.

~~L'édification de clôtures le long de la Route Départementale 13 est soumise à permission de voirie.~~

En bordure des voies et emprises publiques :
~~Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.~~
Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres, sauf pour les parcelles identifiées au document graphique pour lesquelles la hauteur maximale sera portée à 2,50 mètres, mesurée à partir de l'axe de la route départementale au droit du projet.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou non.

Dans le cas de l'édification d'un mur-bahut, celui-ci ne devra pas excéder 0,70 mètres par rapport au terrain naturel.

L'utilisation de plaques béton est interdite.

~~Les clôtures 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 déconseillés ;~~
- ~~soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un appareil à claire-voie ou d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres ;~~
- ~~soit par une grille, un grillage doublé d'une haie vive, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres ;~~
- ~~soit d'un mur n'excédant pas 1,20 mètre doublé ou non d'une haie vive ;~~
- ~~à l'angle de deux rues, les clôtures peuvent être constituées de deux sortes de compositions autorisées ci-dessus.~~

En bordure des limites séparatives :
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.~~

~~Les piliers de soutien des portails et portillons peuvent excéder la hauteur de la cloture en cas d'impératif technique.~~

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

2.3.2. Règles générales de plantation

~~Toute construction comprendra sur 5% au moins de la superficie du terrain un ou des espaces verts plantés de végétaux d'espèces variées.~~

La plantation de peupliers est interdite dans toute la zone.

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.

2.4.1. Sont exigées au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement pour les voitures au minimum par logement et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.

~~Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, par tranche de 40 m² de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement pour les voitures et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.~~

2.4.2. Modalités d'application

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.

~~Dans le cas d'une extension, 1 place supplémentaire est due par tranche de 30 m² de surface de plancher nouvellement créée.~~

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.

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée, d'une largeur de 4 mètres.

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

En cas de création de voies nouvelles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de 7 mètres de largeur et d'une chaussée de 4,5 ~~5~~ mètres de largeur répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Un cheminement piéton sera créé au minimum sur un côté de la voie publique ou privée.

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.

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

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

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 seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.~~

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

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.

Des fourreaux doivent être posés pour le passage de la fibre optique lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)

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		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		Sont autorisés les bureaux nécessaires l'usage d'un équipement public.
	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~~ liés 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.~~

Le stationnement des caravanes est interdit pendant plus de 3 mois par an.

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

~~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.~~

1.3. ~~MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE~~

~~Sans objet.~~

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

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.

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 construire avec un recul similaire au bâtiment principal.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

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.

L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

~~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.~~

~~2.2.1. 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.~~

~~2.2.3. Ouvertures~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.4. Aspect général~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.5. Performances énergétiques et environnementales~~

~~Sans objet.~~

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 ou non d'une haie vive composée d'essence locale. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

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

~~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 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.

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 permettant la réalisation d'au moins un trottoir et de plantations.

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.

3.2.2. Eaux usées domestiques

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

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 seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.~~

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

3.2.5. 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.

Des fourreaux doivent être posés pour le passage de la fibre optique lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (UX)

En application du 3ème 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'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 fonction, 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		~~Sont autorisées les activités de restauration d'entreprise.~~
	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		
	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~~ liés pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les résidences mobiles de loisirs sont interdites.

~~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 stationnement des caravanes est interdit.

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

~~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.~~

1.3. ~~MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE~~

~~Sans objet.~~

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

Les constructions à usage d'activité ne doivent pas dépasser 11 mètres de hauteur à l'égout du toit ou acrotère.

~~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.

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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction jusqu'à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

~~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 construire 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 sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

~~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, sous réserve que l'extension respecte la règle imposée ;~~
- ~~Les bâtiments ou équipements publics.~~

2.1.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments n'excédera pas 80% de la surface du terrain.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

~~Les constructions observeront une distance minimale de 6 mètres.~~
Il n'est pas fixé de règle.

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.

L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux extensions, aux réhabilitations et aux reconstructions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-après.

~~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.~~

~~2.2.1. Façades~~

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

~~L'emploi sans enduit revêtement de matériaux destinés à être revêtus, tels que des parpaings ou 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.~~

~~2.2.3. Ouvertures~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.4. Aspect général~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.5. Performances énergétiques et environnementales~~

~~Sans objet.~~

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 ou non d'une haie vive composée d'essence locale. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2,50 mètres.

L'utilisation de plaques béton est interdite en limite avec les voies et emprises publiques.

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

~~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.

~~2.4.1. Sont exigées au minimum~~

~~Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.~~

~~Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie, il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.~~

~~Pour les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.~~

~~Pour les constructions nouvelles à usage d'artisanat, il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.~~

~~Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100 m², il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.~~

~~Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.~~

~~Pour les constructions à usage de logement de fonction, il sera exigé deux places de stationnement par logement.~~

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 comparables.~~

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 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.

3.1.1. Accès

La largeur d'emprise des accès sera au minimum de 8 mètres.

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 de 10 mètres de largeur minimum permettant la réalisation d'au moins un trottoir et de plantations.

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

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

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 seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.~~

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

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

3.2.5. 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.

Des fourreaux doivent être posés pour le passage de la fibre optique lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A COURT TERME OU MOYEN TERME (AU)

En application du 3ème 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'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 autorisées les commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m².
	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		
	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~~ liés à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé sont interdits.

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

~~1. Les abris de jardins seront limités à une construction par habitation.~~

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

~~2. 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 stationnement des caravanes est interdit pendant plus de 3 mois par an.

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

Les nouvelles ICPE sont interdites.

~~3- 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.~~

1.3. ~~MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE~~

~~Sans objet.~~

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions principales ne peut dépasser 8,5 mètres à l'égout du toit et ~~12~~ 10 mètres au faîtage ~~soit un rez-de-chaussée surmonté d'un étage ou d'un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables.~~

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage.

Pour les constructions principales, la base ~~inférieure de la dalle de rez-de-chaussée~~ supérieure du premier niveau ne pourra se situer à moins de ~~0,60~~ 0,40 mètre du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction initiale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction jusqu'à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées dans une bande comprise entre 5 et ~~40~~ 45 mètres ~~par rapport à~~ en recul de l'alignement ~~de la~~ d'au moins une voie ou emprise publique.

~~Les façades principales des constructions devront être orientées parallèlement à la voie à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues. Les pignons comprenant une ou plusieurs baies avec porte d'accès peuvent être considérés comme façades principales.~~

~~Les abris de jardins sont implantés :~~

- ~~Soit à plus de 5 mètres~~
- ~~Soit à plus de 40 mètres~~

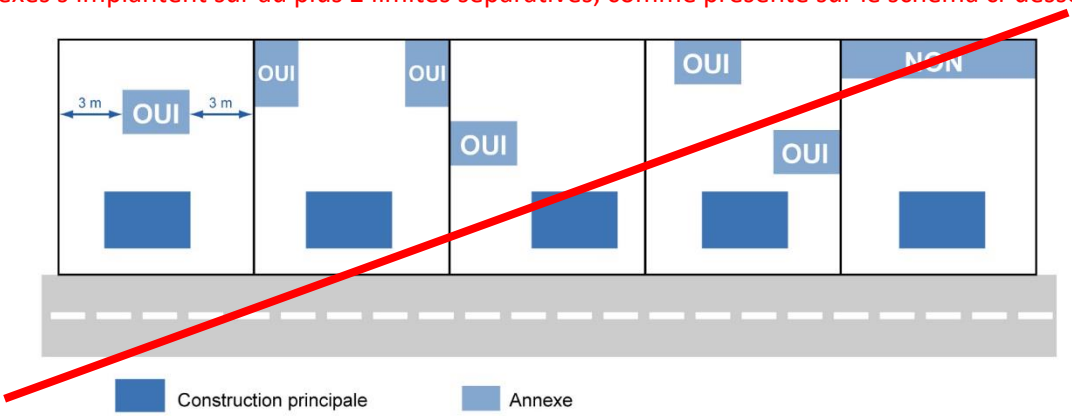
Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre ;
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales à usage d'habitation sont implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

~~Les annexes s'implantent sur au plus 2 limites séparatives, comme présenté sur le schéma ci-dessous.~~



A moins de jouxter la limite parcellaire, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade~~ ~~d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- ~~Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~
- ~~Les bâtiments ou équipements publics.~~

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre ;
- aux constructions inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol qui doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées ;
- aux piscines qui devront s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre.

2.1.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions 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 non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.~~

~~La distance entre une construction à usage d'habitation et une annexe, implantées sur une même propriété sera supérieure ou égale à 4 mètres.~~

~~Les annexes doivent être implantées au même niveau ou derrière la construction principale.~~

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

Il n'est pas fixé de règle.

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.

L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux extensions, aux réhabilitations et aux reconstructions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-après.

~~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.~~

2.2.1. Façades

~~L'aspect extérieur des façades des constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes voisines sur la zone U.~~

~~Les revêtements extérieurs doivent être de ton clair ou en bardage bois. Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue. 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 et les bardages métalliques sont interdits, sauf pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

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

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

L'usage de plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment n'est autorisé que pour les constructions d'une emprise au sol et d'une surface de plancher inférieures ou égales à 20 m².

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

2.2.2. Toitures

~~Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.~~

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,
- pour les toitures terrasses,
- pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 5 m²,
- pour les serres.

~~Les matériaux de couverture en tole sont interdits, à l'exception des extensions de constructions existantes déjà couvertes par une toiture en tôle et des abris de jardin de surface inférieure à 5 m².~~

~~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.~~

~~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 à condition qu'ils ne présentent pas de saillie en façade. ~~, 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.~~

~~**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- Concernant les garages et annexes (hormis les abris de jardin),l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.~~

~~3- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.~~

~~4- 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 devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1. Clôtures

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.

L'édification de clôtures le long de la Route Départementale 13 est soumise à permission de voirie.

En bordure des voies et emprises publiques :
Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres, sauf pour les parcelles identifiées au document graphique pour lesquelles la hauteur maximale sera portée à 2,50 mètres, mesurée à partir de l'axe de la route départementale au droit du projet.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou non.

Dans le cas de l'édification d'un mur-bahut, celui-ci ne devra pas excéder 0,70 mètres par rapport au terrain naturel.

L'utilisation de plaques béton est interdite.

~~Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.~~

~~Les clôtures 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 déconseillés.~~
- ~~soit d'un mur bahut d'une hauteur d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un appareil à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 mètres.~~
- ~~soit par une grille, un grillage doublé d'une haie vive, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.~~
- ~~soit d'un mur n'excédant pas 1,20 mètres doublé ou non d'une haie vive.~~
- ~~A l'angle de deux rues, les clôtures peuvent être constituées de deux sortes de compositions autorisées ci-dessus.~~

En bordure des limites séparatives :
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.~~

~~Les piliers de soutien des portails et portillons peuvent excéder la hauteur de la cloture en cas d'impératif technique.~~

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

2.3.2. Règles générales de plantation

~~Toute construction comprendra sur 5% au moins de la superficie du terrain un ou des espaces verts plantés de végétaux d'espèces variées.~~

La plantation de peupliers est interdite dans toute la zone.

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'habitation, 2 places de stationnement pour les voitures au minimum par logement et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.

~~Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, par tranche de 40 m² de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement pour les voitures et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.~~

2.4.2. Modalités d'application

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.

~~Dans le cas d'une extension, 1 place supplémentaire est due par tranche de 30 m² de surface de plancher nouvellement créée.~~

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.

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 mètres.

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.

La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

3.1.2. Voirie

En cas de création de voies nouvelles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de 7 mètres de largeur et d'une chaussée de 4,5 ~~5~~ mètres de largeur répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Un cheminement piéton sera créé au minimum sur un côté de la voie publique ou privée.

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.

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

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

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 seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.~~

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

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.

Des fourreaux doivent être posés pour le passage de la fibre optique lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) ET LA ZONE NATURELLE 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		Sont uniquement autorisés les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m², sans imperméabilisation au sol.
	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 dans la zone NL des constructions légères de loisirs dédiés à l'activité de pêche.
	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~~ liés pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

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

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.~~

Le stationnement des caravanes est interdit.

~~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.~~

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à préserver identifiés sur les documents graphiques :

Les prairies doivent être conservées. Leur entretien et leur aménagement sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature ou la qualité de la prairie. Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

1.3. ~~MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE~~

~~Sans objet.~~

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

La zone NL est une zone naturelle autorisant des aménagements, ouvrages et installations à vocation de loisirs.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

En zone N, la hauteur des constructions ne peut dépasser 8,5 mètres au faîtage.

En zone NL, la hauteur des constructions légères de loisirs dédiées à l'activité de pêche ne peut dépasser 4 mètres au faîtage.

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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction jusqu'à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

~~2.1.2. Constructions sur une même propriété~~

~~Sans objet.~~

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~**Sauf en zone NL**~~, Les marges de retrait par rapport aux ~~limites séparatives de propriété~~ voies et emprises publiques sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite ~~séparative~~ de la parcelle ne peut être inférieure à 15 mètres.

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

- ~~Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~
- ~~Les bâtiments ou équipements publics.~~

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général ;
- aux bâtiments ou équipements publics ;
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

- ~~Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~
- ~~Les bâtiments ou équipements publics.~~

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général ;
- aux bâtiments ou équipements publics ;
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.5. Emprise au sol

En zone NL, les constructions légères de loisirs sont limitées à une seule construction par unité foncière en vigueur à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol des constructions légères de loisirs destinées à la pêche est limitée à 30 m².

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.

L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

~~2.2.1. Façades~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.2. Toitures~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.3. Ouvertures~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.4. Aspect général~~

L'architecture des bâtiments de loisirs autorisés et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible de ces constructions dans l'environnement.

~~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

~~Les clôtures doivent être constituées en bordure de voie d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.~~

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

2.3.2. Règles générales de plantation

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

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

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.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 et la protection civile.

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~~

~~Sans objet.~~

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. 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.

3.2.2. Eaux usées domestiques

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

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~~.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

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	
	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~~ liés pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

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

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.~~

Le stationnement des caravanes est interdit.

~~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.~~

1.3. ~~MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE~~

~~Sans objet.~~

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

Les constructions à usage agricole ne doivent pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

~~Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.~~

Cet article ne s'applique pas :
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- 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 détruites par sinistre où la reconstruction jusqu'à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

~~2.1.2. Constructions sur une même propriété~~

~~Sans objet.~~

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les marges de retrait par rapport aux ~~limites séparatives de propriété~~ voies et emprises publiques sont 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 peut être inférieure à 15 mètres.

~~Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~

Cet article ne s'applique pas :
- aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général ;
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

~~Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.5. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

~~Sans objet.~~

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.

L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

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

2.3.1. Clôtures

~~Les clôtures doivent être constituées en bordure de voie d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.~~

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

2.3.2. Règles générales de plantation

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

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

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.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 et la protection civile.

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~~

~~Sans objet.~~

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 :

- Soit raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe, par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.
- Soit alimentée par un captage, forage ou une prise d'eau autonome. Ce dernier sera soumis à l'accord préalable des autorités compétentes afin de vérifier sa conformité aux normes sanitaires en vigueur.

3.2.2. Eaux usées domestiques

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

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.~~

ANNEXE : LEXIQUE

Abri de jardin : une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès : passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

~~**Annexe :** Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :~~

- ~~une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, …~~
- ~~une construction non contiguë à une construction principale.~~

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

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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

~~**Constructions contiguës :** Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.~~

~~**Construction principale :** Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.~~

~~**Equipements collectifs :** Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc…~~

~~**Emprise au sol :** Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble de la construction sur le sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.~~

Emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

~~**Extension :** 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 contigue à la construction principale.~~

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

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

~~**Hauteur totale d'une construction :** Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.~~
~~La hauteur totale des constructions 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 et ouvrages techniques exclus.~~

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

~~**Limite séparative :** Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.~~

Limite séparative : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

~~**Pignon :** Face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes.~~

~~**Surface plancher :** Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :~~
~~1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;~~
~~2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;~~
~~3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;~~
~~4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;~~
~~5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;~~
~~6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;~~

~~7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;~~

~~8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Art. R. 111-22 du Code de l'Urbanisme)~~

~~**Terrain naturel :** Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.~~

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

~~**Voirie :** Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, trottoir, fossé…).~~

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