

Document conforme à la délibération arrêtant le Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Pagny-la-Blanche-Côte en date du
08/11/2024
Le Maire, Daniel Rouvenach

PLU

3

3.1- RÈGLEMENT ÉCRIT

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PAGNY- LA-BLANCHE-CÔTE ●



Commune de Pagny-la-Blanche-Côte



Bureau d'études : Nord Est Géo Environnement
123 Rue Mac Mahon
54 000 Nancy
nege.associes@gmail.com



PRÉAMBULE

Le PLU est un document stratégique et un outil de gestion des sols. Il détermine l'usage des sols et la nature des activités sur l'ensemble du territoire de Pagny-la-Blanche-Côte. Le règlement du PLU de Pagny-la-Blanche-Côte a été réalisé en cohérence avec le projet communal. Ainsi, conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme le règlement «fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-1 à L.101-3». Le règlement du PLU est composé d'un règlement littéral et d'un règlement graphique qui se complètent.

Le présent règlement a été rédigé avec le souci d'unir de manière ambitieuse et équilibrée :

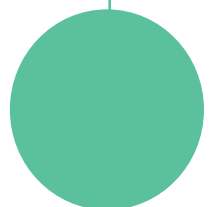
- l'objectif de **QUALITÉ urbaine, architecturale et paysagère** qui fonde la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain.
- l'objectif de **LIBERTÉ** permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace.
- l'objectif de **SÉCURITÉ** garant du respect du cadre de vie de tous.

Chaque zone est composée de sous-secteurs qui possèdent un règlement qui définit le droit à construire ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent être réalisés. C'est sur la base de ces règles que sont accordées ou refusées les autorisations d'urbanisme. Ainsi, Dans ce but, avant de déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est recommandé de contacter le service instructeur pour :

- Évaluer la faisabilité du projet au regard des règles du PLU.
- Apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans une démarche environnementale plus large.
- Assurer une intégration architecturale du projet dans son environnement.

Les pièces réglementaires du PLU, mode d'emploi :

1. Je repère ma parcelle sur le plan de zonage.
2. J'identifie la zone et les prescriptions qui peuvent concerner ma parcelle sur le plan de zonage.
3. J'applique les dispositions générales et les dispositions spécifiques pour mon projet qui sont édictées au sein du règlement écrit.
4. Si ma parcelle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), je la prends en compte.
5. Je consulte les plans des annexes (servitudes d'utilité publique etc.) et si ma parcelle est concernée, j'applique les dispositions réglementaires associées.



SOMMAIRE

INTRODUCTION

INTRODUCTION GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT P / 6

1. LEXIQUE P / 7
2. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL P / 9
3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES P / 12
4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE ET SOUS-SECTEURS P / 9
5. CONTENU DU RÈGLEMENT DES ZONES P / 12

RÈGLEMENT DES ZONES

LA ZONE Ua	P / 20
LA ZONE Ub	P / 28
LA ZONE Ur	P / 35
LA ZONE 1AU	P / 42
LA ZONE N, Nf, Nzh et Nv	P / 50
LA ZONE A, Anc et Apv	P / 57

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU 1. Règlement

LE PLU ÉCRIT : LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DU PROJET

.....

1. LEXIQUE

- **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. Une piscine, même non couverte, est considérée comme une annexe. Les annexes inférieures à 5m² doivent respecter les règles d'urbanisme en vigueur.
- **Construction** : 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. La construction est considérée comme existante à la date d'approbation du présent PLU.
- **Dépôt de véhicules** : Dépôt de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.
- **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** : 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.
- **Façade principale ou façade avant** : face extérieure d'un bâtiment ou se trouve généralement l'entrée principale qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.
- **Façade arrière** : face extérieure d'un bâtiment située à l'opposé de la face avant.
- **Gabarit** : désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.
- **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.

- **Limites séparatives** : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Local accessoire** : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
- **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)** : Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles du PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.
- **Unité foncière** : une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.
- **Voirie publique ou rue** : deux conditions doivent simultanément être réunies :
 - 1) Les voies, rues mais aussi les places, appartiennent à une collectivité (Etat, Département, Communes, Communauté de Communes) et sont ouvertes à la circulation automobile.
 - 2) La voirie publique doit permettre l'accès principal aux immeubles et ensembles immobiliers dans des conditions normales de trafic et de sécurité. Il est considéré qu'il n'existe qu'un seul accès principal par construction.

2. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

- les maisons individuelles et les collectifs.

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les 6 sous-destinations suivantes

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de

touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- La sous-destination «autres hébergements touristiques» recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination «cinéma» recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement

des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics» Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de

congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination «entrepôt» recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination «bureau» recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination «centre de congrès et d'exposition» recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination «cuisine dédiée à la vente en ligne» recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION GÉOGRAPHIQUE

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Pagny-la-Blanche-Côte. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-50 du Code de l'urbanisme.

2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme énoncées aux articles R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'urbanisme dites «Règles générales de l'Urbanisme» à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire de la commune de Pagny-la-Blanche-Côte:

> **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

> **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

> **Article R. 111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles

L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

> **Article R. 111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par

leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont également applicables au territoire communal.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

LE PERMIS DE DÉMOLIR

La démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (voir plans de zonage) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ÉDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification de clôtures, excepté les clôtures de pâtures en zones A et N, est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

Promulguée le 2 février 2023, la loi visant à limiter l'engrillagement dans les espaces naturels et à protéger la propriété privée prévoit de rétablir les continuités écologiques pour que les espèces animales puissent se déplacer sans contrainte dans les espaces naturels.

Ainsi, l'article L.372-1 du code de l'Environnement dispose :

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. [...]»

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équins ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;

- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. »

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

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

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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

ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par les PLU de Pagny-la-Blanche-Côte ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. LOTISSEMENTS

Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement de PLU seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

5. LES ÉOLIENNES

L'implantation d'une ou plusieurs éoliennes ressort de la délivrance d'un permis de construire. Ces dernières doivent respecter un recul d'implantation de plus de 500 m d'une habitation.

6. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Afin de prévenir le risque inhérent au risque inondation, défini par le Plan de Prévention du Risque Inondation Meuse (PPRI) secteur Vaucouleurs approuvé par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2005 présent en annexe du PLU, les demandes d'autorisation d'urbanisme devront être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI.

7. PRISE EN COMPTE DES REJETS (EAUX USÉES ET RUISSELLEMENT)

GESTION DES EAUX USÉES ET ASSAINISSEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'assainissement de toute construction nouvelle, dont le besoin est reconnu, est assuré par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation

en vigueur.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET MAÎTRISE DU RUISSELLEMENT

Les nouveaux aménagements, extensions ou requalifications réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- > Un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir ;
- > Un débit de rejet limité à 2 litres/seconde par hectare est à prévoir (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).
- > Si la parcelle a un taux d'imperméabilisation supérieur à 50%, une rétention doit être réalisée sur cette parcelle, à raison de 3m³/are imperméabilisés excédentaires. Cette rétention peut être réalisée en toiture, en bassin, en fossé, en chaussée réservoir, etc.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- > les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- > les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,

les bâtiments ou d'éléments d'architectures à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- > les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).
- > tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- > La démolition de tout ou partie de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme aux plans de zonage et est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, continuités végétales et ripisylves identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme aux documents graphiques sont à conserver, à valoriser, à replanter ou à planter.

- > Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).
- > L'autorisation ou le refus d'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages

liés à la gestion écologique et hydraulique. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructures.

BANDE INCONSTRUCTIBLE À PARTIE DE LA LISIÈRE DES FORÊTS

Les constructions doivent observer un recul de 50 mètres à partir de la lisière de la forêt. Cette lisière est matérialisée sur les plans par la limite des zones Nf.

MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE NATURELLE




Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone N.

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le présent règlement divise le territoire communal en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.


La zone urbaine U

La zone **U** concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 3 secteurs permettant une adaptation aux enjeux locaux :

-  Ua : Zone du centre ancien
-  Ub : Zone des extensions récentes
-  Ur : Zone de renouvellement urbain




La zone À Urbaniser (AU)

La zone **AU** concerne un secteur voué à être urbanisé, à vocation habitat

-  1AU : Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation habitat





La zone Agricole A

La zone **A** est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend 3 secteurs.

-  A : Zones agricoles
-  Anc : Zones agricoles non constructibles
-  Apv : zone agriphotovoltaïque

La zone Naturelle N

La zone **N** est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 4 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

-  Nv : Zones naturelles des vergers
-  Nzh : Zones naturelles humides remarquables du SDAGE Rhin-Meuse
-  N : Zones naturelles
-  Nf : Zones naturelles des forêts

5. CONTENU DU Règlement DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

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

> Cette première partie a pour objectif de fixer les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. En d'autres termes, il permet de définir la vocation de chaque parcelle.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

> Cette seconde partie a comme objectifs de définir les règles inhérentes à la construction (implantation sur la parcelle, aspects architecturaux, et intégration paysagère). Ces règles sont déterminées en fonction des caractéristiques globales de chaque sous-secteur de sorte à viser l'insertion urbanistique la plus cohérente qui soit. Il s'agit là de définir les conditions de l'occupation du sol.

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

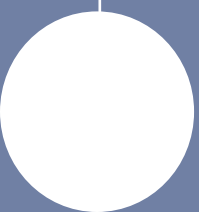
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Cette dernière partie consiste à fixer les conditions de raccordement aux réseaux et voiries, conformément à la législation en vigueur.



RÈGLEMENT

2. DES ZONES



LA ZONE U

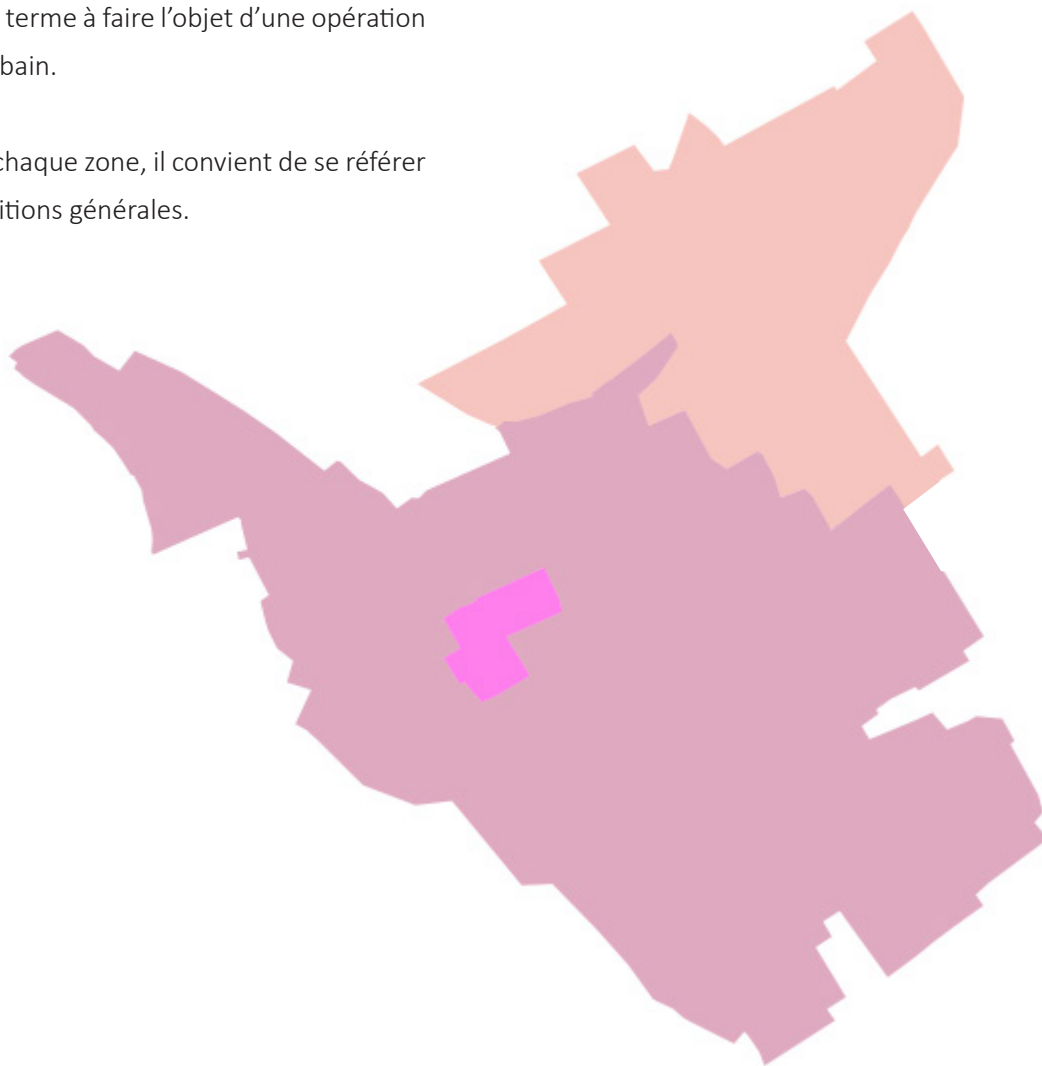
Cette première partie contient :

La zone **Ua** : La zone Ua couvre le cœur historique de la commune. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, d'équipement, d'activité et service nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

La zone **Ub** : sont classés en zone Ub, les secteurs correspondant aux constructions périphériques du centre ancien. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

La zone **Ur** : sont classés en zone Ur, le secteur de l'ancienne fromagerie destinée à terme à faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

En plus des règles de chaque zone, il convient de se référer également aux dispositions générales.



Cette zone peut être concernée par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous condition(s)	Autorisé
EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). Dans la limite de 250 m ² de surface de plancher au sol pour le commerce. Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher pour l'artisanat.	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENT D'INTERET 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
	Établissement 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
	Lieux de culte	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt		Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs.	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'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.
- La réutilisation, pour tout usage :
 - o des containers,
 - o des caisses de camions,
 - o des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

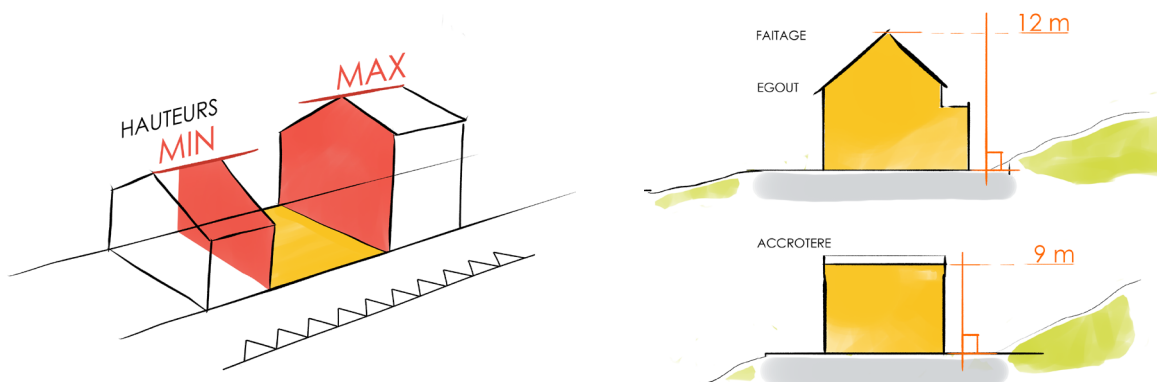
2.1.1 HAUTEUR

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et une hauteur absolue de 12 mètres.

Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, les constructions tiennent toutefois compte des hauteurs d'égout des constructions implantées sur les parcelles voisines.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes et abris de jardins n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.



Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque les constructions sur les deux parcelles voisines sont déjà implantées à l'alignement, les nouvelles constructions s'implantent également à l'alignement.

Toutefois, lorsque la façade sur rue présente une largeur de plus de 10 mètres, une partie de la façade pourra présenter un décrochement (recul autorisé par rapport à la limite de l'emprise publique), sans que celui-ci ne dépasse en longueur la moitié de la largeur totale de la façade.

Dans les autres cas, les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- Soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës.
- Soit avec un recul maximum de 5 m sans pour autant dépasser 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux extensions de bâtiment existant qui peuvent être édifiées avec un recul identique ou supérieur à celui du bâtiment principal ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux annexes, dépendances et abris de jardin.

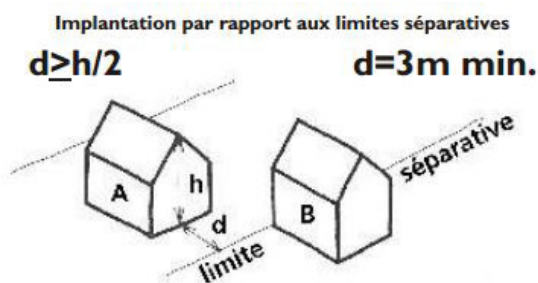
2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction principale doit être édifiée sur au moins une des deux limites parcellaires latérales, sur celle qui est déjà bâtie, lorsqu'elle présente un pignon aveugle.

Dans le cas où une construction principale n'est bâtie que sur une des deux limites parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (soit $L > H/2$ et $L > 3$ m).

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.



2.1.4 EMPRISE AU SOL

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15 m² par unité foncière.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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 enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

Les extensions devront s'harmoniser avec la construction principale.

2.2.1 FAÇADES

FAÇADE SUR RUE

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple) doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade sur rue.

Sont interdits, en façade sur rue, sauf reconstruction à l'identique :

- Les saillies de balcon,
- Les retraits de façade d'un étage sur l'autre.

ENDUITS

Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes, elles seront conservées ou réutilisées dans leur usage d'origine.

Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit ou d'une peinture se rapprochant dans un des tons du nuancier présent dans les annexes de ce PLU.

2.2.2 TOITURES

La toiture présentera au moins deux pans avec un pan principal sur rue permettant la continuité ou le parallélisme avec au moins l'une des toitures voisines sauf si l'architecture du bâtiment le justifie.

La plus grande longueur du faîtage sera placée parallèlement à l'axe de la voie de desserte.

Dans le cas d'une maison située à l'angle de plusieurs voies, le faîtage devra être parallèle au moins à l'une des voies.

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Les toitures des constructions principales réalisées à partir de bac acier, tôle ondulée, plaque fibrociment et les panneaux sandwich sont interdites sauf impossibilité technique impérieuse (charpente inadaptée).

Les couvertures seront d'une teinte de rouge vieilli à brun ou refaites à l'identique, sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises et verrières.

- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, des travaux de réfection de toiture peuvent être réalisés à l'identique si l'architecture du bâtiment et les contraintes techniques le justifient.

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue : Les lucarnes retroussées (ou chien-assis), les lucarnes en chapeau de gendarme, les tropéziennes et les couteaux (ou lucarne triangulaire) sont interdits.

Les châssis de toit sont encastres dans la couverture et non pas posés en saillie.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux annexes, dépendances et abris de jardin.

2.2.3 OUVERTURES

En façade sur rue, les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des accès véhicule, des ouvertures en sous-sol et des 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.

Les volets roulants sont autorisés à condition de conserver des volets battants lorsque ceux-ci existent encore et que les caissons soient invisibles depuis le domaine public.

Les encadrements de portes et de fenêtre en pierre, œil de bœuf, éléments sculptés, éléments décoratifs en fonte d'ornement, linteaux des portes charretières et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni dans les annexes du PLU.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2.3.1 CLÔTURES

EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre en limite d'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites et présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni dans les annexes du PLU.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins (y compris en gabion) ne pourra pas excéder 1,80 m en limite d'emprise publique.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de

prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentée s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante. Ils présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni dans les annexes du PLU.

EN LIMITE SÉPARATIVE

- Les clôtures à édifier en limite séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins ne pourra pas excéder 2 mètres en limite séparative.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).

CAS PARTICULIERS

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement ; la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
 - 1.80 mètre en limite du domaine public.
 - 2 mètres en limite séparative.

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Des arbres devront être plantés. Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

2.3.3 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

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.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Sous-destination des constructions	STATIONNEMENT
Logement	<p>Pour la création d'un logement inférieur à 80m², il est exigé la création d'une place de stationnement au minimum. Pour la création d'un logement supérieur à 80m², il est exigé deux places de stationnement, garage non compris.</p> <p>Tout immeuble collectif équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.</p>
Commerce de détail	<p>Au-delà d'une surface de vente de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de vente supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</p>
Restauration	<p>Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</p>
Activités du secteur secondaire et tertiaire	<p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités secondaires.</p> <p>Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités tertiaires.</p>
Bureau	<p>Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher à destination de bureau.</p>

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

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 répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

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

EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

Cette zone peut être concernée par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous condition(s)	Autorisé
EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). Dans la limite de 250 m² de surface de plancher au sol pour le commerce. Dans la limite de 150 m² de surface de plancher pour l'artisanat.	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement 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
	Lieux de culte	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt		Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERIAIRE	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'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.
- La réutilisation, pour tout usage :
 - o des containers,
 - o des caisses de camions,
 - o des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

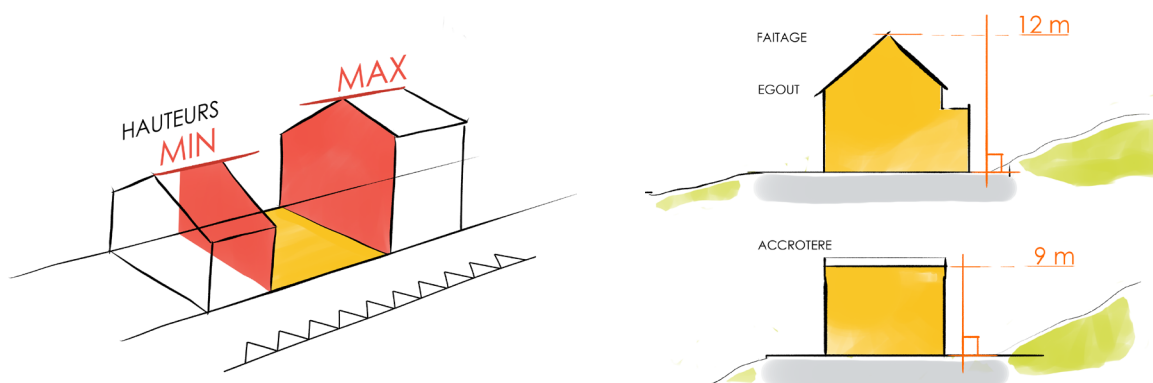
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et une hauteur absolue de 12 mètres.

Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, les constructions tiennent toutefois compte des hauteurs d'égout des constructions implantées sur les parcelles voisines.



La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes et abris de jardin n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux annexes, dépendances et abris de jardin.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes, dépendances et abris de jardin,
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15 m² par unité foncière.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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 enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

Les extensions devront s'harmoniser avec la construction principale.

Tous les immeubles d'habitat collectif devront être équipés d'un local à poubelles adapté aux besoins de l'immeuble.

2.2.1 FAÇADES

FAÇADE SUR RUE

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple) doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade sur rue.

ENDUITS

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes,
- Les murs en maçonnerie devront être crépis ou habillés.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit ou d'une peinture se rapprochant dans un des tons du nuancier présent dans les annexes de ce PLU.

2.2.2 TOITURES

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer

la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Les matériaux de couverture devront se rapprocher d'une des teintes du nuancier présent en annexe du PLU. Tout autre aspect et couleur sont interdits sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- Dans le cas de la réfection d'une toiture existante ne respectant pas les règles précitées, des travaux sont autorisés soit à l'identique soit pour se conformer aux règles précitées.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux annexes, dépendances et abris de jardin.

2.2.3 OUVERTURES

Les volets roulants sont autorisés à condition de conserver des volets battants lorsque ceux-ci existent encore et que les caissons soient invisibles depuis le domaine public.

Les encadrements de portes et de fenêtre en pierre, œil de bœuf, éléments sculptés, éléments décoratifs en fonte d'ornement, linteaux des portes charretières et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni dans les annexes du PLU.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2.3.1 CLÔTURES

EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre en limite d'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites en se rapprochant d'une des teintes du nuancier présent en annexe du PLU.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

EN LIMITE SÉPARATIVE

- Les clôtures à édifier en limite séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).

CAS PARTICULIERS

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement ; la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
 - o 1.80 mètre en limite du domaine public.
 - o 2 mètres en limite séparative.

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Des arbres devront être plantés. Il est recommandé que les plantations et les haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

2.3.3 STATIONNEMENT

Sous-destination des constructions	STATIONNEMENT
Logement	<p>Pour la création d'un logement inférieur à 80m², il est exigé la création d'une place de stationnement au minimum. Pour la création d'un logement supérieur à 80m², il est exigé deux places de stationnement, garage non compris.</p> <p>Tout immeuble collectif équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.</p>
Commerce de détail	<p>Au-delà d'une surface de vente de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de vente supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</p>
Restauration	<p>Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</p>
Activités du secteur secondaire et tertiaire	<p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités secondaires.</p> <p>Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités tertiaires.</p>
Bureau	<p>Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher à destination de bureau.</p>

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.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

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 répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

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

EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

Cette zone peut être concernée par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous condition(s)	Autorisé
EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENT D'INTERET 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
	Établissement 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
	Lieux de culte	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt		Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs.	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'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.
- La réutilisation, pour tout usage :
 - o des containers,
 - o des caisses de camions,
 - o des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et une hauteur absolue de 12 mètres.

Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, les constructions tiennent toutefois compte des hauteurs d'égout des constructions implantées sur les parcelles voisines.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes et abris de jardin n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes, dépendances et abris de jardin,
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15 m² par unité foncière.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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 enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

Les extensions devront s'harmoniser avec la construction principale.

Tous les immeubles d'habitat collectif devront être équipés d'un local à poubelles adapté aux besoins de l'immeuble.

2.2.1 FAÇADES

FAÇADE SUR RUE

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade sur rue.

ENDUITS

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes,
- Les murs en maçonnerie devront être crépis ou habillés.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit ou d'une peinture se rapprochant dans un des tons du nuancier présent dans les annexes de ce PLU.

2.2.2 TOITURES

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Les couvertures seront d'une teinte de rouge vieilli à brun sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- Dans le cas de la réfection d'une toiture existante ne respectant pas les règles précitées, des travaux sont autorisés soit à l'identique soit pour se conformer aux règles précitées.

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et abris de jardin.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes, dépendances et abris de jardin,

2.2.3 OUVERTURES

En façade sur rue, les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des accès véhicule, des ouvertures en sous-sol et des 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.

Les volets roulants sont autorisés que les caissons soient invisibles depuis le domaine public.

Les encadrements de portes et de fenêtre en pierre, œil de bœuf, éléments sculptés, éléments décoratifs en fonte d'ornement, linteaux des portes charretières et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni dans les annexes du PLU.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2.3.1 CLÔTURES

EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre en limite d'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites dans un des tons du nuancier présent dans les annexes de ce PLU.
- La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante. Ils devront également se rapprocher d'un des tons du nuancier présent dans les annexes de ce PLU.

EN LIMITE SÉPARATIVE

- Les clôtures à édifier en limite séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).

CAS PARTICULIERS

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement ; la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
 - o 1.80 mètre en limite du domaine public.
 - o 2 mètre en limite séparative.

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

2.3.3 STATIONNEMENT

Sous-destination des constructions	STATIONNEMENT
Logement	<p>Pour la création d'un logement inférieur à 80m², il est exigé la création d'une place de stationnement au minimum. Pour la création d'un logement supérieur à 80m², il est exigé deux places de stationnement, garage non compris.</p> <p>Tout immeuble collectif équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.</p>
Commerce de détail	<p>Au-delà d'une surface de vente de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de vente supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</p>
Restauration	<p>Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</p>
Activités du secteur secondaire et tertiaire	<p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités secondaires.</p> <p>Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités tertiaires.</p>
Bureau	<p>Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher à destination de bureau.</p>

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

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.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

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 répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant doté d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

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

EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

LA ZONE 1AU

Cette première partie contient :

La zone **1AU** : Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme.

LA ZONE 1AU

Cette zone peut être concernée par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous condition(s)	Autorisé
EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). Dans la limite de 250 m² de surface de plancher au sol pour le commerce. Dans la limite de 150 m² de surface de plancher pour l'artisanat.	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENT D'INTERET 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
	Établissement 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
	Lieux de culte	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt		Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs.	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'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.
- La réutilisation, pour tout usage :
 - o des containers,
 - o des caisses de camions,
 - o des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

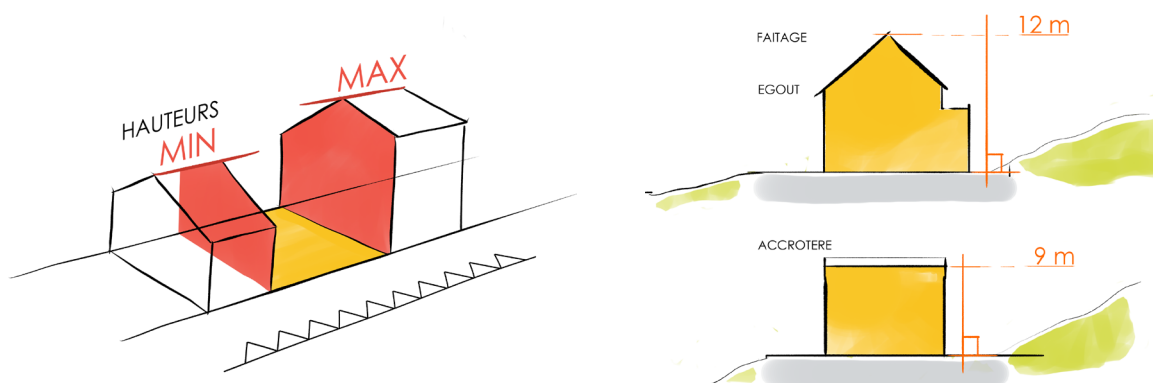
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et une hauteur absolue de 12 mètres.

Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, les constructions tiennent toutefois compte des hauteurs d'égout des constructions implantées sur les parcelles voisines.



La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes et abris de jardin n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux annexes, dépendances et abris de jardin.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes, dépendances et abris de jardin,
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15 m² par unité foncière.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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 enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

Les extensions devront s'harmoniser avec la construction principale.

Tous les immeubles d'habitat collectif devront être équipés d'un local à poubelles adapté aux besoins de l'immeuble.

2.2.1 FAÇADES

FAÇADE SUR RUE

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple) doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade sur rue.

ENDUITS

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes,
- Les murs en maçonnerie devront être crépis ou habillés.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit ou d'une peinture se rapprochant dans un des tons du nuancier présent dans les annexes de ce PLU.

2.2.2 TOITURES

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer

la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Les matériaux de couverture devront se rapprocher d'une des teintes du nuancier présent en annexe du PLU. Tout autre aspect et couleur sont interdits sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- Dans le cas de la réfection d'une toiture existante ne respectant pas les règles précitées, des travaux sont autorisés soit à l'identique soit pour se conformer aux règles précitées.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux annexes, dépendances et abris de jardin.

2.2.3 OUVERTURES

Les volets roulants sont autorisés à condition de conserver des volets battants lorsque ceux-ci existent encore et que les caissons soient invisibles depuis le domaine public.

Les encadrements de portes et de fenêtre en pierre, œil de bœuf, éléments sculptés, éléments décoratifs en fonte d'ornement, linteaux des portes charretières et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni dans les annexes du PLU.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2.3.1 CLÔTURES

EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre en limite d'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites en se rapprochant d'une des teintes du nuancier présent en annexe du PLU.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

EN LIMITE SÉPARATIVE

- Les clôtures à édifier en limite séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).

CAS PARTICULIERS

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement ; la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
 - o 1.80 mètre en limite du domaine public.
 - o 2 mètres en limite séparative.

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Des arbres devront être plantés. Il est recommandé que les plantations et les haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

2.3.3 STATIONNEMENT

Sous-destination des constructions	STATIONNEMENT
Logement	<p>Pour la création d'un logement inférieur à 80m², il est exigé la création d'une place de stationnement au minimum. Pour la création d'un logement supérieur à 80m², il est exigé deux places de stationnement, garage non compris.</p> <p>Tout immeuble collectif équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.</p>
Commerce de détail	<p>Au-delà d'une surface de vente de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de vente supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</p>
Restauration	<p>Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</p>
Activités du secteur secondaire et tertiaire	<p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités secondaires.</p> <p>Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités tertiaires.</p>
Bureau	<p>Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher à destination de bureau.</p>

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.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

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 répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant doté d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

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

EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

LA ZONE N

Cette première partie contient :

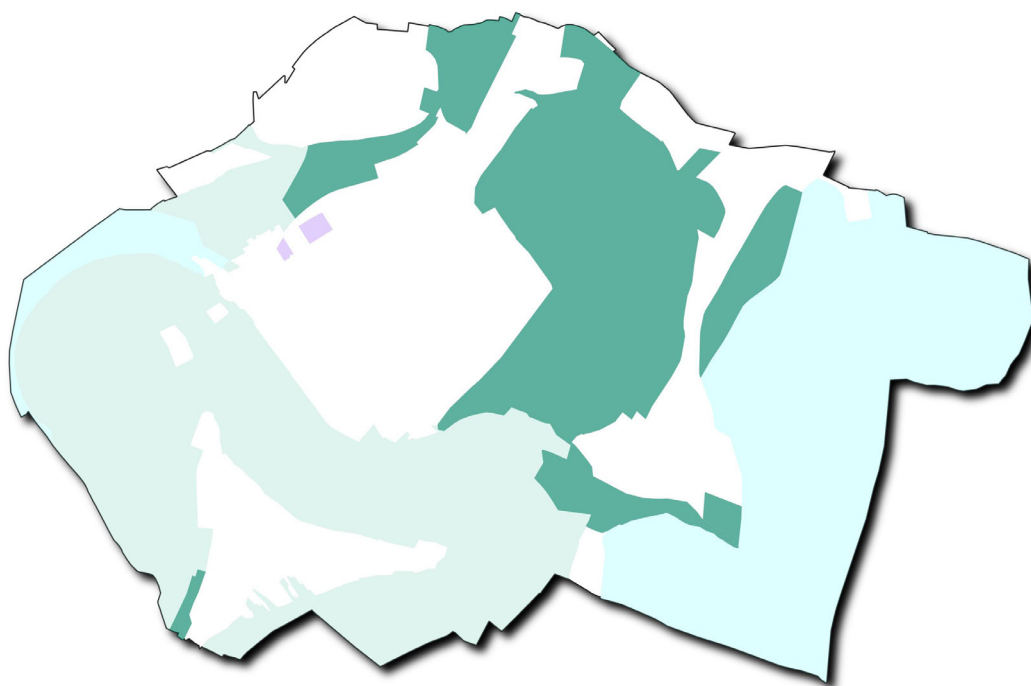
La zone **N** et la zone **Nf**. Conformément au Code de l'urbanisme, sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone **Nv** : sont classés en zone Nv, les secteurs de vergers qui sont situées à l'entrée Est de la commune. Ceux-ci participent à la tram verte locale mais aussi au paysage.

Les zones humides remarquables du SDAGE sont classées en zone **Nzh**.

En plus des règles de chaque zone, il convient de se référer également aux dispositions générales.



LES ZONES **N**, **Nf**, **Nzh** et **Nv**

Cette zone peut être concernée par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous condition(s)	Autorisé
EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
ÉQUIPEMENT D'INTERET 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		Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.	
	Établissement 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		
	Lieux de culte	X		
	Industrie	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERIAIRE	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées ci-après.

De plus, dans la zone Nzh :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol qu'elle qu'en soit la surface et l'épaisseur sauf dans les cas de renaturation du milieu naturel faisant l'objet d'une autorisation administrative au titre du code de l'environnement.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Les dépôts divers.
- L'imperméabilisation des sols.
- Le drainage et la création de fossés.

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.
- La réhabilitation des installations et bâtiments existants si elle n'affecte pas le caractère naturel de la zone ou si elle participe à la conservation du patrimoine culturel.

De plus dans la zone Nv :

- Les abris de jardins, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 12 m².

De plus dans le secteur Nf :

- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément ou à la valorisation des sites.
- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes les dispositions des STECAL soumettent ces destinations à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière pour les périmètres sur lesquelles ils sont implantées. Ces secteurs ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

De plus, toutes les constructions sont interdites dans une bande de 50 mètres des lisières des zones Nf et 10 mètres de part et d'autres des berges des cours d'eau.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

Dans le secteur Nv :

La hauteur des abris de jardin ne peut pas excéder 3 mètres au faîtage.

Cette article ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction est implantée avec un recul minimal de 5 mètres.

Cette article ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Dans la zone Nv :

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 12 m².

Cette article ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.5 CONSTRUCTION SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet 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 enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit.

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

2.2.1 TOITURES

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont autorisés.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 CLÔTURES

L'édification des clôtures devront respecter les principes posés par l'article L.372-1 du code de l'Environnement (se référer aux dispositions générales).

EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre en limite d'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif clair-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentée s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

EN LIMITE SÉPARATIVE

- Les clôtures à édifier en limite séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).

2.3.3 STATIONNEMENT

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

3. DESSERTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

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 répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant doté d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

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

EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux

pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

LA ZONE A

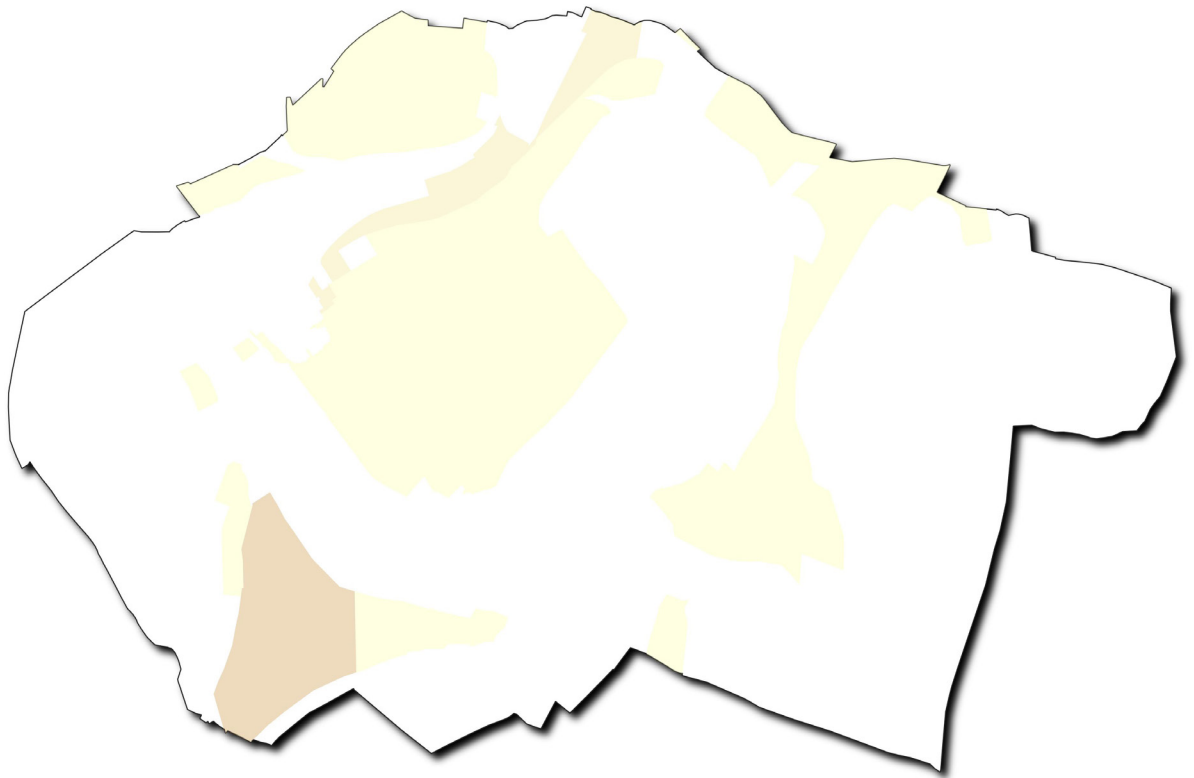
Cette première partie contient :

La zone **A** : Conformément au Code de l'urbanisme, sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **Anc** : Le secteur en entrée de commune est classée en secteur agricole inconstructible afin de préserver la qualité paysagère des lieux.

La zone **Apv** : Cette zone est destinée au développement de l'agriphotovoltaïque.

En plus des règles de chaque zone, il convient de se référer également aux dispositions générales.



LES ZONES A, Anc et Apv

Cette zone peut être concernée par un risque dont la localisation et la nature sont précisées dans les annexes du présent PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Inter dit	Autorisé sous conditions	Autorisé
EXPLOITATION FORESTIERE ET AGRICOLE	Exploitation agricole		<p>Les exploitations agricoles uniquement en zone A.</p> <p>De plus, dans le cadre de la diversification, les activités artisanales et de commerce de détail ainsi que la restauration uniquement en secteur A et uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole, qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.</p> <p>De plus Uniquement en secteur A uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils se situent sur le même site d'exploitation ou à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une annexe.</p>	
	Exploitation forestière	X		
HABITATION	Logement		Uniquement en secteur A et uniquement lorsqu'ils sont liés à l'exercice de l'activité agricole et leurs dépendances dès lors qu'il est nécessaire à l'exploitation que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel et à condition d'être implanté postérieurement aux bâtiments d'activité. Dans la limite de 1 logement pour une exploitation individuelle Dans la limite de 2 logements pour exploitation collective. Dans tous les cas, les logements doivent se situer dans un rayon maximal de 100 mètres de l'exploitation.	
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
	Lieux de culte	X		
ÉQUIPEMENT D'INTERET 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		Seulement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	
	Établissement 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 ET TERIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article b.

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.
- La réhabilitation des installations et bâtiments existants si elle n'affecte pas le caractère naturel de la zone ou si elle participe à la conservation du patrimoine culturel.
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction d'une construction existante, s'ils n'aggravent pas la non-conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre. La reconstruction à l'identique est appréciée au moment du sinistre avec apport de preuves.

De plus dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation individuelle dans une limite de 200 m² d'emprise au sol et deux logements pour une exploitation collective.
- Les annexes du logement de gardiennage à raison de deux annexes d'une surface cumulée de 50 m² maximum.
- Les serres sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'agriculture.

De plus dans la zone Anc :

- Les nouvelles constructions sont interdites, sauf pour les annexes et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

De plus dans la zone Apv :

- Les constructions, les installations et équipements techniques liés aux activités de production d'électricité d'origine solaire,
- Des activités connexes, telles que le pastoralisme ou l'apiculture, pourront être admises au titre de l'entretien du site en phase d'exploitation,
- Les affouillements, exhaussements et édifications de murs de soutènement sont admis sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et sous réserve de la réglementation applicable.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout

des toitures et une hauteur absolue de 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction (hormis les annexes aux bâtiments d'habitation) est implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.3 REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

2.1.4 CONSTRUCTION SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les annexes doivent être bâties à 30 mètres maximum de la construction principale.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPE GÉNÉRAL

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

2.2.1 TOITURES

Pas de prescription.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 CLÔTURES HORS CLÔTURES AGRICOLES

EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre en limite d'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

EN LIMITE SÉPARATIVE

- Les clôtures à édifier en limite séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales. Dans tous les cas, selon l'article 671 du Code Civil, Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).

CAS PARTICULIERS

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement ; la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
 - o 1.80 mètre en limite du domaine public.
 - o 2 mètres en limite séparative.

2.3.3 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques.

DESSERTTE ET RÉSEAU

3.1 DESSERTTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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

3.1.1 ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

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 répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

La commune étant doté d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Les aménagements réalisés devront être réalisés tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collecteurs.

EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

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

EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements sur un terrain sont réalisés de façon à garantir, tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique, financière ou réglementaire.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

AUTRES RÉSEAUX

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

