

PROJET DE REGLEMENT

Document de travail

Titre 1 :	13
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ANCIENNE UA	13
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	14
A. Destinations et sous-destinations	14
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	16
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	17
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	17
a) Hauteur.....	17
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	17
c) Recul par rapport aux limites séparatives	18
d) Emprise au sol	18
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
a) Façades.....	19
1) Façade sur rue :	19
2) Enduits :	19
b) Toitures.....	20
c) Ouvertures.....	20
1) Fenêtres.....	20
2) Portes	20
3) Ouvertures en toiture.....	21
4) Matériaux.....	21
d) Dispositions particulières pour les autres constructions	21
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	21
a) Clôtures.....	21
b) Règles générales de plantation.....	22
c) Stationnement	22
3. Équipement Réseau	22
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	22
a) Accès.....	22
b) Voirie	23
B. Desserte par les réseaux.....	23
a) Eau potable	23
b) Assainissement.....	23

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	23
Titre 2 :	24
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE RÉCENTE UB.....	24
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	26
A. Destinations et sous-destinations	26
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	28
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	29
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	29
a) Hauteur.....	29
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	29
1) Constructions principales.....	29
c) Recul par rapport aux limites séparatives	30
d) Emprise au sol	30
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
a) Façades.....	31
1) Façade sur rue :	31
2) Enduits :	31
b) Toitures	31
c) Ouvertures	32
d) Dispositions particulières pour les autres constructions	32
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	33
a) Clôtures.....	33
b) Règles générales de plantation.....	33
c) Stationnement	33
3. Équipement Réseau	34
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	34
a) Accès.....	34
b) Voirie	35
B. Desserte par les réseaux.....	35
a) Eau potable	35
b) Assainissement.....	35
c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	35
Titre 3 :	37

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DES CITÉS OUVRIÈRES DE JEANDELAINCOURT Uc..... 37

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 38

- A. Destinations et sous-destinations 38
- B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités..... 41

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 42

- A. Volumétrie et implantation des constructions..... 42
 - a) Hauteur..... 42
 - b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques..... 42
 - c) Recul par rapport aux limites séparatives 42
 - d) Emprise au sol 43
- B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 44
 - a) Façades..... 44
 - b) Toitures 44
 - c) Ouvertures..... 45
 - d) Installations liées aux énergies renouvelables 45
 - e) Dispositions pour les autres constructions 45
- C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions..... 46
 - a) Clôtures..... 46
 - b) Règles générales de plantation..... 46
 - c) Stationnement 46

3. Équipement Réseau 46

- A. Desserte par les voies publiques ou privées..... 46
 - a) Accès..... 46
 - b) Voirie 46
- B. Desserte par les réseaux..... 47
 - a) Eau potable 47
 - b) Assainissement..... 47
 - c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution 47

Titre 4 : 48

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE D'ACTIVITÉS DE NOMENY Ud 48

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 49

A.	Destinations et sous-destinations	49
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	51
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	52
A.	Volumétrie et implantation des constructions.....	52
d)	Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	52
c)	Recul par rapport aux limites séparatives	52
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
a)	Façades.....	53
b)	Aires de stockage :	53
c)	Enseignes et publicités :	53
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	54
a)	Règles générales de plantation.....	54
b)	Stationnement	54
3.	Équipement Réseau	55
A.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	55
a)	Accès.....	55
b)	Voirie	55
B.	Desserte par les réseaux.....	55
a)	Eau potable	55
b)	Assainissement.....	55
c)	Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	56
Titre 5 :	57
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS Ue	57
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	59
A.	Destinations et sous-destinations	59
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	61
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	62
A.	Volumétrie et implantation des constructions.....	62
a)	Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	62
b)	Recul par rapport aux limites séparatives	62
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63

a) Façades.....	63
1) Façade sur rue :	63
2) Enduits :	63
b) Ouvertures.....	63
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	63
a) Règles générales de plantation.....	63
b) Stationnement.....	64
3. Équipement Réseau	64
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	64
a) Accès.....	64
b) Voirie	64
B. Desserte par les réseaux.....	64
a) Eau potable	64
b) Assainissement.....	64
c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	65
Titre 6 :	66
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES DE LOISIRS SPORTIFS UI	66
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	68
A. Destinations et sous-destinations	68
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	70
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	71
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	71
a) Recul par rapport aux limites séparatives	71
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
a) Façade sur rue :	71
b) Enduits :.....	72
c) Ouvertures.....	72
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	72
a) Règles générales de plantation.....	72
b) Stationnement.....	72
3. Équipement Réseau	72
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	72

a) Accès.....	72
b) Voirie	73
B. Desserte par les réseaux.....	73
a) Eau potable	73
b) Assainissement.....	73
c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	73
Titre 7 :	74
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITÉS Ux.....	74
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	76
A. Destinations et sous-destinations	76
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	78
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	79
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	79
a) Hauteur.....	79
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	79
c) Recul par rapport aux limites séparatives	79
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
a) Façade :.....	80
b) Aires de stockage :.....	80
c) Enseignes et publicités :	80
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	81
a) Clôtures.....	81
b) Règles générales de plantation.....	81
c) Stationnement	81
3. Équipement Réseau	82
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	82
a) Accès.....	82
b) Voirie	82
B. Desserte par les réseaux.....	82
a) Eau potable	82
b) Assainissement.....	82
c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	83
Titre 8 :	84

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À COURT TERME 1Au 84

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 86

- A. Destinations et sous-destinations 86
- B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités..... 88

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 89

- A. Volumétrie et implantation des constructions..... 89
 - a) Hauteur..... 89
 - b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques..... 89
 - 1) Constructions principales..... 89
 - 2) Constructions annexes et dépendances..... 89
 - c) Recul par rapport aux limites séparatives 90
 - d) Emprise au sol 90
- B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 91
 - a) Façades..... 91
 - 1) Façade sur rue : 91
 - 2) Enduits : 91
 - b) Ouvertures..... 91
 - c) Dispositions particulières pour les autres constructions..... 91
- C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions..... 92
 - a) Clôtures..... 92
 - b) Règles générales de plantation..... 92
 - c) Stationnement 92

3. Équipement Réseau 93

- A. Desserte par les voies publiques ou privées..... 93
 - a) Accès..... 93
 - b) Voirie 93
- B. Desserte par les réseaux..... 94
 - a) Eau potable 94
 - b) Assainissement..... 94
 - c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution 94

Titre 9 : 95

DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER À COURT TERME DESTINÉES À L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS 1Aux..... 95

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	97
A. Destinations et sous-destinations	97
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	99
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	100
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	100
a) Hauteur.....	100
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	100
c) Recul par rapport aux limites séparatives	100
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
a) Façade :.....	101
b) Aires de stockage :.....	101
c) Enseignes et publicités :	101
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	101
a) Clôtures.....	101
b) Règles générales de plantation.....	101
c) Stationnement	102
3. Équipement Réseau	103
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	103
a) Accès.....	103
b) Voirie	103
B. Desserte par les réseaux.....	103
a) Eau potable	103
b) Assainissement.....	103
c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	104
Titre 10 :	105
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À LONG TERME 2Au	105
Titre 11 :	107
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE A ET À LA ZONE AGRICOLE INCONSTRUCTIBLE Aa	107
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	108
A. Destinations et sous-destinations	108

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	110
a) Occupations et utilisations du sol interdites	110
b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition	110
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	111
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	111
a) Hauteur.....	111
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	111
c) Recul par rapport aux limites séparatives	112
d) Constructions sur une même propriété	112
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	113
Concernant les façades :.....	113
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	114
a) Règles générales de plantation.....	114
b) Stationnement	114
3. Équipement Réseau	114
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	114
a) Accès.....	114
B. Desserte par les réseaux.....	115
a) Eau potable	115
b) Eaux usées.....	115
c) Eaux pluviales	115
Titre 12 :	116
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N ET AUX SECTEURS QUI LA COMPOSENT	116
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	117
A. Destinations et sous-destinations	117
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	120
a) Occupations et utilisations du sol interdites	120
b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition	120
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	122
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	122

a) Hauteur.....	122
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques.....	122
c) Recul par rapport aux limites séparatives	122
d) Emprise au sol	123
e) Constructions sur une même propriété	123
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	124
Concernant les façades :.....	124
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	125
a) Clôtures.....	125
b) Règles générales de plantation.....	125
c) Stationnement	125
3. Équipement Réseau	125
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	125
a) Accès.....	125
b) Voirie	Erreur ! Signet non défini.
B. Desserte par les réseaux.....	126
a) Eau potable	126
b) Eaux usées.....	126
c) Eaux pluviales	126

Titre 1 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE
ANCIENNE UA

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

A. Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi. Dans la mesure de ... m ²	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de service	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...	
	restauration			X
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X

	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.	
	entrepôt		Uniquement dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment existant et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.	
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

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

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Pour les secteurs repérés au plan par le symbole « $\Delta\Delta\Delta\Delta$ » :

Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu (de limites à limites), la hauteur d'une construction ne peut excéder celle du bâtiment limitrophe le plus haut, ni être inférieure à celle du bâtiment limitrophe le plus bas.

- dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, sauf indication particulière représentée graphiquement.

Pour les annexes, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices d'intérêt général monumentaux
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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 ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions principales devront être édifiées **à l'alignement ou à 8 mètres maximum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Sur les secteurs du repérés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$, **le front bâti sera maintenu ainsi que la mitoyenneté.**

Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

Des adaptations mineures pour les prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, peuvent être accordées sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

Les constructions annexes, les dépendances et les abris de jardins sont implantées librement en arrière de la construction principale.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne seront exigées que par rapport à une seule des voies.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

La construction principale doit être édifiée sur au moins une des deux limites parcellaires latérales, et de préférence, sur celle qui est déjà bâtie, le cas échéant.

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite, excepté pour les annexes.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

d) Emprise au sol

Par unité foncière, 20 m² pour les abris de jardins et 60 m² pour les annexes et les dépendances.

B. Qualité urbaine, 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan au titre de l'article L. 151-19 (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

a) Façades

1) Façade sur rue :

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

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

Sont interdits :

- Les saillies de balcon
- Les oriels (fenêtre en saillie par rapport à la façade),
- Les retraits de façade d'un étage sur l'autre,
- Les antennes paraboliques

2) Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites.
- La coloration des enduits devra respecter les teintes courantes locales.
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits

b) Toitures

Le faîtage est placé parallèlement à l'axe de la voie. Dans le cas d'une maison située à l'angle de deux voies, le faîtage devra être parallèle au moins à l'une des deux voies.

La toiture est à deux pans maximum.

Les angles de rues et les extrémités de bande des toitures pourront être traités à trois ou quatre pans, à condition que la continuité des toitures soit assurée.

La pente des toitures doit être comprise entre 20° 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 toiture autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration **des tuiles de tons rouges**, excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures existantes pourront être refaites à l'identique.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, des travaux de toiture peuvent être réalisés sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des dites constructions.

c) Ouvertures

1) Fenêtres

Les huisseries ne peuvent, en aucun cas, être montées à l'alignement du nu extérieur de la façade.

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

Les percements existants peuvent être obturés totalement à condition que l'obturation soit en retrait par rapport à l'encadrement, que l'enduit utilisé soit de la même couleur que celui de la façade principale.

Les façades ou murs faisant office de façade seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle de murs percés de baies rectangulaires verticales : plus hautes que larges, réparties selon le rythme des travées de la maison. Cette règle ne s'applique pas pour les portes de granges, oeils de boeuf, petites fenêtres de grenier ou de comble dont les formes et dimensions peuvent être différentes.

2) Portes

Les portes de granges traditionnelles devront être conservées dans leur proportion d'origine. L'aspect bois sera respecté. Le blanc pur est interdit.

3) Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les "chiens-assis" sur les toitures sont interdites,

Les chassis doivent être alignés sur les ouvertures existantes et proportionnelles au linéaire de façade.

4) Matériaux

Les encadrements en pierres de taille doivent être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée. Les surfaces en pierres de taille appareillées resteront apparentes.

Les encadrements en briques doivent être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine.

Les volets battants existants à la date d'opposabilité du PLU seront maintenus, l'aspect bois sera privilégié.

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

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

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

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Clôtures

Les clôtures et les portails, quand ils existent, doivent être édifiés suivant les règles d'alignement fixées à l'article 2.A.b. Ils doivent occuper toute la largeur de l'unité foncière laissée libre.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public :

- La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,65 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les clôtures, y compris Les éléments à clairvoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,8 mètres hors tout.

La hauteur des clôtures en limite séparative

- Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux extensions et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b) 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.

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

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

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

c) Stationnement

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

Pour les constructions neuves et les réhabilitations à usage d'habitation, il est exigé au minimum **deux places de stationnement par logement**. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

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

a) 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'un passage privé.

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.

b) 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.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Dans le cas d'impossibilité technique et économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. L'infiltration à la parcelle devra être favorisée.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 2 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE RÉCENTE
UB

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

A. Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi dans la mesure de ... m2	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de service	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...	
	restauration			X
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X

	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.	
	entrepôt		Uniquement dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment existant et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.	
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

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

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les annexes, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices d'intérêt général monumentaux,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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 ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

1) Constructions principales

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum et 10 mètres maximum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

Des adaptations mineures pour les prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, peuvent être accordées sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

2) Constructions annexes et dépendances

Les constructions annexes, les dépendances et les abris de jardins sont implantés librement en arrière de la construction principale.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite, excepté pour les annexes.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

d) Emprise au sol

Par unité foncière, l'emprise au sol est limitée, 20 m² pour les abris de jardins et 60 m² pour les annexes et les dépendances.

B. Qualité urbaine, 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan au titre de l'article L.151-19 (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

a) Façades

1) Façade sur rue :

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

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

2) Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- La coloration des enduits devra respecter les teintes courantes locales.
- Les murs en maçonnerie non crépis ou non habillés sont interdits

b) Toitures

Le volume principal de la construction principale est à 2 pans maximum et le faitage du volume principal est placé parallèlement à l'orientation de la rue. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasses et/ou végétalisées.

La pente des toitures doit être comprise entre 20° 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 existantes pourront être refaites à l'identique.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, des travaux de toiture peuvent être réalisés sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des dites constructions.

c) Ouvertures

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

Les encadrements en briques doivent être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine.

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

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

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

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Clôtures

La hauteur des clôtures en limite du domaine public :

- La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,65 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les clôtures, y compris Les éléments à clairvoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,6 mètres hors tout.

La hauteur des clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des clôtures sera mesurée par rapport au terrain naturel avant toute construction.

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

b) 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.

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

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

c) Stationnement

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée
- Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.

Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement touristique, de bureaux relevant des secteurs secondaires et tertiaires et les

constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation :

- 2 emplacements jusqu'à 50m² de Surface de plancher et ensuite 1 emplacement par tranche de 50 m² de Surface de plancher

Autres équipements :

- Les autres équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Pour les nouveaux immeubles d'habitation ou les nouveaux bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les immeubles à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 250 m de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

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

a) 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'un passage privé.

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.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

b) Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics de faire aisément demi-tour.

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.

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Dans le cas d'impossibilité technique et économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. L'infiltration à la parcelle devra être favorisée.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 3 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DES
CITÉS OUVRIÈRES DE JEANDELAINCOURT U_c

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

A. Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi.	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de service	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...	
	restauration			X
	commerce de gros	X		

	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.	
	entrepôt		À condition d'être lié à une activité admise dans la zone..	

	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

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

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.
- Les murs d'une hauteur $>$ ou $=$ 2 m ;

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur doit être alignée à la hauteur des égouts voisins.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9,5 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, sauf indication particulière représentée graphiquement.

Pour les annexes, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux édifices d'intérêt général monumentaux

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- De l'alignement des voies automobiles
- Du recul d'alignement indiqué au plan

Néanmoins :

- Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est

autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

d) Emprise au sol

Pour les annexes dont abris de jardin sauf piscine, l'emprise est limitée par unité foncière à 25 m² extensions comprises et pour les garages non attenants à la construction principale l'emprise est limitée par unité foncière à 40 m² extensions comprises.

B. Qualité urbaine, 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan au titre de l'article L.151-19 (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

a) Façades

Sont interdits :

- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias,
- les vérandas sur les façades sur rue.

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade.

Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

Le ton général des façades sera donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle de la chaux et des sables produits localement qui les composent.

b) Toitures

La toiture principale de la construction sera à deux pans.

La volumétrie principale de la construction sera simple (limitation des décrochements).

Les saillies en toitures sont interdites.

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :

- Qui respectent l'aspect et la coloration rouge de la terre cuite traditionnelle. Les tuiles pourront par exemple se rapprocher de l'aspect de la tuile traditionnelle de Jeandelaincourt.

L'angle de la pente des toitures est de 26,5° avec une tolérance de + ou - 10 %.

La toiture terrasse ou à une seule pente est autorisée en dehors de la façade sur rue

pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.

c) Ouvertures

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

Les encadrements en briques doivent être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine.

d) Installations liées aux énergies renouvelables

Leur implantation devra se faire en harmonie avec les constructions. Leur implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

e) Dispositions pour les autres constructions

Sont interdits les dépendances à usage agricole réalisées avec des moyens de fortune.

Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.

Les éléments installés en complément d'un mur de clôture devront être à claire-voie.

b) 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.

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

c) Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, un nombre minimal de 2 emplacements de stationnement devra être prévu par habitation.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

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

a) 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'un passage privé.

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.

b) 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.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Dans le cas d'impossibilité technique et économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. L'infiltration à la parcelle devra être favorisée.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 4 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE D'ACTIVITÉS DE
NOMENY Ud

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

A. Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être intégré au bâtiment d'activité à condition de justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses...) ou aux nuisances (bruit, poussières...).	
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X

	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

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

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la façade sur rue.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices d'intérêt général monumentaux
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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 ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière.

B. Qualité urbaine, 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.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Pour les éléments paysagers repérés au plan au titre de l'article L.151-19 (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

a) Façades

La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

b) Aires de stockage :

Les dépôts de résidus industriels et les décharges de tout produit industriel sont interdits, même à titre provisoire.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

c) Enseignes et publicités :

Les enseignes et publicité devront être posées et/ou fixées sur les façades du bâtiment sans saillie en cas d'implantation sur le bâtiment.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) 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.

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

b) Stationnement

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

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- **Création de logements à usage d'habitation :**
2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- **Construction à usage de bureaux, services, commerces :**
4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Établissements à usage artisanal ou commercial :**
2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- **Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :**
2 emplacements pour 10 places.
- **Hôtels et restaurants :**
1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant, 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

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

a) 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'un passage privé.

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.

b) 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.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Dans le cas d'impossibilité technique et économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. L'infiltration à la parcelle devra être favorisée.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 5 :
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES D'ÉQUIPEMENTS
PUBLICS Ue

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

A. Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone)	
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration			X
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage. Et A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	entrepôt		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	bureau		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	centre de congrès et d'exposition			X

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

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies automobiles.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

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 équipements publics.

b) Recul par rapport aux limites séparatives

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

B. Qualité urbaine, 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan au titre de l'article L.151-19 (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

a) Façades

1) Façade sur rue :

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

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

2) Enduits :

Les murs en maçonnerie non crépis ou non habillés sont interdits

b) Ouvertures

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) 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.

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

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

b) Stationnement

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

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

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

a) 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'un passage privé.

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.

b) 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.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Dans le cas d'impossibilité technique et économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. L'infiltration à la parcelle devra être favorisée.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 6 :
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES DE LOISIRS
SPORTIFS UI

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

A. Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.	
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public		A condition d'être nécessaires aux équipements autorisés dans la zone	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	.	
	entrepôt		A condition d'être nécessaires aux équipements autorisés dans la zone	
	bureau		A condition d'être nécessaires aux équipements autorisés dans la zone	
	centre de congrès et d'exposition	X		

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

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Recul par rapport aux limites séparatives

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Les constructions devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

B. Qualité urbaine, 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan au titre de l'article L.151-19 (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

a) Façade sur rue :

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

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en

souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

b) Enduits :

Les murs en maçonnerie non crépis ou non habillés sont interdits.

c) Ouvertures

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) 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.

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

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

b) Stationnement

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

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

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

a) 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'un passage privé.

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.

b) 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.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Dans le cas d'impossibilité technique et économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. L'infiltration à la parcelle devra être favorisée.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 7 :
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITÉS Ux

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

A. Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être intégré au bâtiment d'activité à condition de justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses...) ou aux nuisances (bruit, poussières...). »	
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			X

	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		.	X
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

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

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale est limitée à 15 mètres au faîtage de toiture ou à l'acrotère. La hauteur sera prise au droit du polygone d'implantation.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage, ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication graphique mentionnée au plan, toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite.

Aucune construction ne pourra être édiflée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois la distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction, soit $H = 2L$.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

B. Qualité urbaine, 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan au titre de l'article L.151-19 (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

a) Façade :

La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

b) Aires de stockage :

Les dépôts de résidus industriels et les décharges de tout produit industriel sont interdits, même à titre provisoire.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

c) Enseignes et publicités :

Les enseignes et publicité devront être posées et/ou fixées sur les façades du bâtiment sans saillie au cas d'implantation sur le bâtiment.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m et devront être traitées en dispositifs à claire-voie sauf pour les aires de stockage.

b) Règles générales de plantation

Des plantations et/ou des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des arbres de haute tige et buissons.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excèdera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

c) Stationnement

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- **Création de logements à usage d'habitation :**
2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- **Construction à usage de bureaux, services, commerces :**
4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Établissements à usage artisanal ou commercial :**
2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- **Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :**
2 emplacements pour 10 places.
- **Hôtels et restaurants :**
1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant, 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

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

a) 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'un passage privé.

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.

b) 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. La largeur minimale de la plateforme sera de 8 mètres et elle devra être adaptée à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Dans le cas d'impossibilité technique et économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. L'infiltration à la parcelle devra être favorisée.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du

réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 8 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À
COURT TERME 1Au

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

A. Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...	
	restauration			X
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.	
	entrepôt	X		
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

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

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

Conditions d'urbanisation :

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble du secteur ou par phase,
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Il est nécessaire que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées ou 6 mètres à l'acrotère.

Pour les annexes, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices d'intérêt général monumentaux,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

1) Constructions principales

Les façades des constructions à usage d'habitation devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Si la parcelle est à l'angle de plusieurs rues, une des façades de la construction à usage d'habitation devra être en recul minimum de 5 mètres.

Les annexes ne sont pas autorisées à l'avant de l'alignement de la façade de la construction principale, excepté les carports.

2) Constructions annexes et dépendances

Les constructions annexes, les dépendances et les abris de jardins sont implantés librement en arrière de la construction principale.

Les garages peuvent :

- Soit respecter les conditions d'implantation des annexes et des dépendances,
- Soit respecter les conditions d'implantation des constructions principales.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

d) Emprise au sol

Par unité foncière, l'emprise au sol est limitée à 20 m² pour les abris de jardins et 60 m² pour les annexes et les dépendances.

B. Qualité urbaine, 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.

a) Façades

1) Façade sur rue :

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

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

2) Enduits :

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- La coloration des enduits devra respecter les teintes courantes locales.
- Les murs en maçonnerie non crépis ou non habillés sont interdits

b) Ouvertures

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

c) Dispositions particulières pour les autres constructions

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

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

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Clôtures

La hauteur des murs, murets, en limite du domaine public est limitée à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Les murs et murets doivent être enduits. Ils doivent être traités avec le même enduit et dans le même ton que la façade.

La hauteur totale du dispositif doit être inférieure à 2 mètres au droit du domaine public et au point le plus haut. Les grillages doivent être doublés par une haie végétale.

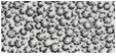
Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b) 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.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

c) Stationnement

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

Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée
- Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.

Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement touristique, de bureaux relevant des secteurs secondaires et tertiaires et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation

- 2 emplacements jusqu'à 50m² de Surface de plancher et ensuite 1 emplacement par tranche de 50 m² de Surface de plancher

Autres équipements :

- Les autres équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

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

a) 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'un passage privé.

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.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

b) Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics de faire aisément demi-tour.

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.

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

Pour les voies à sens unique :

- Largeur minimale : 5 mètres.

Pour les voies à double sens :

- Largeur minimale : 8 mètres.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Dans le cas d'impossibilité technique et économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. L'infiltration à la parcelle devra être favorisée.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 9 :
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER À
COURT TERME DESTINÉES À L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS
1Aux

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

A. Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être intégré au bâtiment d'activité à condition de justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses...) ou aux nuisances (bruit, poussières...). »	
	hébergement	X		

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

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

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

Conditions d'urbanisation :

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble du secteur ou par phase,
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Il est nécessaire que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur sera prise au droit du polygone d'implantation.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage, ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication graphique mentionnée au plan, toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite.

Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois la distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction, soit $H = 2L$.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

B. Qualité urbaine, 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.

a) Façade :

La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

La coloration des façades se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. Les couleurs criardes sont interdites.

Le bardage en bois naturel est autorisé verticalement en façade.

b) Aires de stockage :

Les dépôts de résidus industriels et les décharges de tout produit industriel sont interdits, même à titre provisoire.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

c) Enseignes et publicités :

Les enseignes et publicité devront être posées et/ou fixées sur les façades du bâtiment sans saillie au cas d'implantation sur le bâtiment.

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m et devront être traitées en dispositifs à claire-voie sauf pour les aires de stockage.

b) Règles générales de plantation

Des plantations et/ou des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront

comporter des espaces verts avec des arbres de haute tige et buissons.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excèdera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

c) Stationnement

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- **Création de logements à usage d'habitation :**
2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- **Construction à usage de bureaux, services, commerces :**
4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Établissements à usage artisanal ou commercial :**
2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- **Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :**
2 emplacements pour 10 places.
- **Hôtels et restaurants :**
1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant, 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

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

a) 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'un passage privé.

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.

b) 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. La largeur minimale de la plateforme sera de 8 mètres et elle devra être adaptée à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Dans le cas d'impossibilité technique et économique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. L'infiltration à la parcelle devra être favorisée.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 10 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À
LONG TERME 2Au

Prescription générale :

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté les **constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs**.

Titre 11 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE A ET À
LA ZONE AGRICOLE INCONSTRUCTIBLE A_a

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

A. Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Uniquement à l'extérieur des secteurs Aa
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Uniquement lorsqu'elles sont liées à l'exercice de l'activité agricole et leurs dépendances dès lors qu'il est utile et nécessaire à l'exploitation que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel. Uniquement à condition d'être implanté postérieurement aux bâtiments d'activité. Uniquement à l'extérieur des secteurs Aa. Dans le secteur A, l'aménagement, la confortation ou l'extension des constructions à destination d'habitat dans une limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU
	hébergement		X	
Commerce et activités de	artisanat et commerce de		X	

service	détail			
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

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

a) Occupations et utilisations du sol interdites

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

b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans la zone Aa :

- Sont uniquement admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les **extensions de bâtiments agricoles** existants ou la réalisation **d'annexes techniques** liées à des exploitations agricoles existantes.
- 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 ou deux logements au maximum par exploitation composée d'associés (GAEC).
- 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.
- Les travaux visant à **améliorer le confort ou la solidité** des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Les **extensions** réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. L'extension ne pourra pas dépasser **20% de la surface de plancher** du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU avec une limite maximale de **40 m² supplémentaires**.
- Les **annexes d'habitation**, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser **moins de 25 m² de surface de plancher** et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, **au plus à 15 mètres** de l'habitation dont elle en est l'annexe. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**
- Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs ou à**

des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les annexes, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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 ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

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.

Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges indiquées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise des voies, chemins et routes départementales, hors agglomération.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

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.

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 5 mètres de ladite limite.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

d) Constructions sur une même propriété

L'annexe à un bâtiment d'habitation doit être implantée au plus à 15 mètres de l'habitation dont elle en est l'annexe.

B. Qualité urbaine, 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan au titre de l'article L. 151-19 (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Concernant les façades :

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Le ton blanc pur intégral est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les murs en maçonnerie non crépis ou non habillés sont interdits

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Clôtures

La hauteur des murs, murets est limitée à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Les murs et murets doivent être enduits. Ils doivent être traités avec le même enduit et dans le même ton que la façade.

La hauteur totale du dispositif doit être inférieure à 2 mètres au droit du domaine public et au point le plus haut. Les grillages doivent être doublés par une haie végétale.

b) Règles générales de plantation

Les haies végétales doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont interdits.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

c) Stationnement

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

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

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

a) 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'un passage privé.

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.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

b) Eaux usées

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur s'il existe.

Titre 12 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N ET
AUX SECTEURS QUI LA COMPOSENT

Nag : les secteurs de diversification agricole

Ne : les secteurs naturels d'équipements publics

Net : les secteurs naturels liés aux étangs

Nf : les secteurs de forêts

Nj : les secteurs de jardins

Nl : les secteurs naturels loisirs et liés à la voie verte

Nv : les secteurs de vergers

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

A. Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière	X		Uniquement en secteur Nf
Habitation	logement	X		<p>Pour les constructions isolées à usage d'habitation, les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser :</p> <p>40 m² au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.</p> <p>les annexes seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser :</p> <p>20 m² au sol, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 4 mètres de haut.</p> <p>En secteur Nag lorsqu'elles sont liées à l'exercice de l'activité agricole ou à un projet de diversification économique en lien avec une activité agricole et leurs dépendances dès lors qu'il est utile et nécessaire à l'exploitation que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou</p>

				du personnel. En secteur Ne , à condition d'être liées à un équipement collectif d'intérêt général et d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement en secteur Nag lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole, qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	restauration	X		Uniquement en secteur Nag lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole, qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Uniquement en secteur Ne à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement en secteur Nag lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole, qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation et qu'ils se situent sur le même site d'exploitation ou à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une annexe.
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement en secteur Ne à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement en secteur Ne à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	salles d'art et de spectacles	X		Uniquement en secteur Ne à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	équipements sportifs	X		Uniquement en secteur NI
	autres équipements recevant du public	X		Uniquement en secteur Ne à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		Uniquement en secteur Nag lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
	centre de congrès et d'exposition		X	

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

a) Occupations et utilisations du sol interdites

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

b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition

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, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition de la section 2 ci-après, 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.

De plus dans le secteur N :

- Les extensions réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. L'extension ne pourra pas dépasser 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU avec une limite maximale de 30 m² supplémentaires.
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 25 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, à moins de 15 mètres de l'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

De plus dans le secteur Ne :

- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur Nf :

- Les constructions à usage d'exploitation forestière.
- Les extensions de bâtiments à usage d'exploitation forestière existants ou la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations forestières existantes.
- Les abris de chasse s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 20 mètres carré.

De plus dans le secteur Nj :

- Les abris de jardins, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 20 mètres carré.

De plus dans le secteur NI :

- Les équipements sportifs
- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément, au gardiennage ou à la valorisation des sites.
- Les équipements, constructions et installations dès lors qu'ils sont destinés à la découverte ou l'animation des sites et favorisent la réhabilitation paysagère ou patrimoniale.

De plus dans le secteur Nv :

- Les abris pour animaux à condition de totaliser moins de 30m² de surface de plancher.

De plus dans les secteurs N et Nv :

- Les abris de jardins, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 20 mètres carré.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre de l'article L. 151- 19 :

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les annexes, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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 ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

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.

Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges indiquées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise des voies, chemins et routes départementales, hors agglomération.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

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.

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 5 mètres de ladite limite.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

d) Emprise au sol

L'extension des constructions existantes est limitée à 20% de la surface plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU avec une limite maximale de 30 m² supplémentaires.

L'emprise au sol totale des annexes à l'habitation sur une même unité foncière ne doit pas excéder 25 m².

e) Constructions sur une même propriété

L'annexe à un bâtiment d'habitation doit être implantée au plus à 15 mètres de l'habitation dont elle en est l'annexe.

B. Qualité urbaine, 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan au titre de l'article L. 151-19 (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Concernant les façades :

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Le ton blanc pur intégral est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les murs en maçonnerie non crépis ou non habillés sont interdits

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Clôtures

La hauteur des murs, murets est limitée à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Les murs et murets doivent être enduits. Ils doivent être traités avec le même enduit et dans le même ton que la façade.

La hauteur totale du dispositif doit être inférieure à 2 mètres au droit du domaine public et au point le plus haut. Les grillages doivent être doublés par une haie végétale.

b) Règles générales de plantation

Les haies végétales doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont interdits.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

c) Stationnement

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

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

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

- 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'un passage privé.

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.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

b) Eaux usées

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur s'il existe.