

Commune de

BRAINE

Modification simplifiée du PLU



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 29/03/2022
approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Braine
Le Maire,

29/03/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DU CENTRE BOURG (UA)

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

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

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|---|---|----------|----------|---|
| Exploitation agricole et forestière | exploitation agricole | | X | |
| | exploitation forestière | | X | |
| Habitation | logement | X | | |
| | hébergement | X | | |
| Commerce et activités de service | artisanat et commerce de détail | X | | Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 500m Les vitrines commerciales doivent être préservées |
| | restauration | X | | |
| | commerce de gros | | X | A l’exception des « show-room » |
| | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| | cinéma | X | | |

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|--|--|----------|----------|--|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins (type maison médicale ou cabinet médical) |
| | 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 | | Sont uniquement autorisées les ICPE soumises à déclaration et : <ul style="list-style-type: none"> - Correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants - Dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante - Compatibles avec les infrastructures et constructions existantes |
| | entrepôt | X | | Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale existante. |
| | bureau | X | | |
| | centre de congrès et d'exposition | X | | |

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

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping, caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits. Toutefois, l'aménagement d'aires de camping-car dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une autorité publique est autorisé.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. 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.
- 5- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1- Les vitrines commerciales doivent être préservées.
- 2- Le changement de destination des cellules commerciales n'est pas autorisé

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Les constructions à destination d'habitation individuelle ne doivent pas dépasser une hauteur de 12 mètres au faitage ou à l'acrotère. Toutefois, une hauteur plus élevée peut être autorisée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.
- 2- Les constructions à destination d'habitation individuelle ne doivent pas être composées de plus de 3 niveaux. Elles peuvent, par exemple, être composées de l'une des façons suivantes :
 - RdC + comble
 - RdC + 1 étage droit
 - Rdc + 1 étage droit + combles
 - Rdc + 1 étage droit + 1 étage droit

- 3- Le nombre de niveaux des constructions à destination d'habitation individuelle peut être modifié pour s'harmoniser aux constructions avoisinantes ou lorsqu'un nombre excessif de niveaux serait de nature à porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère des lieux.
- 4- La hauteur des constructions à destination d'habitation collective peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.
- 5- La hauteur des constructions à autre destination que l'habitation peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.
- 6- Sans préjudice des dispositions relatives à la sécurité publique, le niveau du rez-de-chaussée peut être limité compte tenu du caractère des constructions avoisinantes ou lorsqu'une surélévation excessive aurait pour effet de porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 7- La hauteur des annexes (accolées ou non), des extensions et des dépendances des constructions peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- La construction principale doit être édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul par rapport à l'alignement peut être admis s'il est justifié par un impératif technique, s'il permet d'assurer le respect des règles relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, s'il est justifié par des préoccupations liées au stationnement des véhicules ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions directement avoisinantes.

- 2- Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal.
- 3- Les bâtiments ou équipements publics peuvent s'affranchir de ces règles.
- 4- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...).

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions sont édifiées sur au moins une des deux limites séparatives de la parcelle.
- 2- Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
 - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
 - Les bâtiments ou équipements publics

2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
 - aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...);
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

2.2.1. Façades

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

2.2.2. Toitures

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 37° et 50°. Toutefois, la pente peut être réduite pour annexes et les extensions.

- 3- A l'exception des toitures-terrasses autorisées, la toiture des constructions à destination d'habitation doit être composée de tuiles plates, de tuiles mécaniques, d'ardoise ou de matériaux d'appareillage identique. Les tuiles doivent présenter une teinte terre cuite, rouge flammé, rouge nuancé, brun-rouge ou brun-rouge foncé. Cette disposition ne concerne pas les annexes aux constructions à usage d'habitations.
- 4- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions annexes (accolées ou non), des extensions ainsi que des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 5- Les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions. Elles pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.
- 6- Les toitures-terrasses sont également admises sur les constructions à destination d'habitation, à condition que l'insertion de celle-ci dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- 7- Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures :

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 4- Les volets battants doivent être maintenus.

2.2.4. Aspect général :

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

Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

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

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

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

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

2.3.2. Règles générales de plantation :

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

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

2.4.1. Sont exigées au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement (garage compris).
2. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

2.4.2. Modalités d'application :

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. 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. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, l'offre en stationnement doit être adaptée, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

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

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3. Les aménagements réalisés sur un terrain peuvent être réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

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

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE PÉRIPHÉRIQUE (UB)

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

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

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|---|---|----------|----------|---------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | exploitation agricole | | X | |
| | exploitation forestière | | X | |
| Habitation | logement | X | | |
| | hébergement | X | | |
| Commerce et activités de service | artisanat et commerce de détail | X | | |
| | restauration | X | | |
| | commerce de gros | | X | A l’exception des « show-room » |
| | 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 | X | | |

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|--|---|----------|----------|--|
| | publiques et assimilés | | | |
| | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | salles d'art et de spectacles | X | | |
| | équipements sportifs | X | | |
| | autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie | X | | Sont uniquement autorisées les ICPE soumises à déclaration et : <ul style="list-style-type: none"> - Correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants - Dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante - Compatibles avec les infrastructures et constructions existantes |
| | entrepôt | | X | |
| | bureau | X | | |
| | centre de congrès et d'exposition | X | | |

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

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits. Toutefois, l'aménagement d'aires de camping-car dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une autorité publique est autorisé.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. 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.
- 5- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Les constructions à destination d'habitation individuelle ne doivent pas dépasser une hauteur de 12 mètres au faitage ou à l'acrotère. Toutefois, une hauteur plus élevée peut être autorisée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.
- 2- Les constructions à destination d'habitation individuelle ne doivent pas être composées de plus de 3 niveaux. Elles peuvent, par exemple, être composées de l'une des façons suivantes :
 - Rdc + comble
 - Rdc + 1 étage droit
 - Rdc + 1 étage droit + combles
 - Rdc + 1 étage droit + 1 étage droit

- 3- Le nombre de niveaux des constructions à destination d'habitation individuelle peut être modifié pour s'harmoniser aux constructions avoisinantes ou lorsqu'un nombre excessif de niveaux serait de nature à porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère des lieux.
- 4- La hauteur des constructions à destination d'habitation collective peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.
- 5- La hauteur des constructions à autre destination que l'habitation peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.
- 6- Sans préjudice des dispositions relatives à la sécurité publique, le niveau du rez-de-chaussée peut être limité compte tenu du caractère des constructions avoisinantes ou lorsqu'une surélévation excessive aurait pour effet de porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 7- La hauteur des annexes (accolées ou non), des extensions et des dépendances des constructions peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Les constructions doivent s'implanter de façon harmonieuse par rapport à l'alignement ou au retrait observé par les constructions contigües existantes, de façon à assurer la continuité visuelle du bâti.
- 2- Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal.

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des deux limites séparatives de la parcelle.
- 2- Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
 - Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
 - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
 - Les bâtiments ou équipements publics

2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
 - aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...);
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

2.2.1. Façades

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.
- 4- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

2.2.2. Toitures

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle à la voie.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit :
 - d'un ou plusieurs éléments à versants, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.
 - d'une toiture terrasse.

- 3- Les toitures des annexes et extensions sont composées soit :
 - de la même manière que la construction principale. Toutefois, la pente peut être réduite pour les annexes et les extensions.
 - d'un toit terrasse.
- 4- A l'exception des toitures-terrasses autorisées, la toiture des constructions à destination d'habitation doit être composée de tuiles plates, de tuiles mécaniques, d'ardoise ou de matériaux d'appareillage identique. Les tuiles doivent présenter une teinte terre cuite, rouge flammé, rouge nuancé, brun-rouge ou brun-rouge foncé. Cette disposition ne concerne pas les annexes aux constructions à usage d'habitations.
- 5- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions annexes (accolées ou non), des extensions ainsi que des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 6- Sur les toiture terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures :

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

2.2.4. Aspect général :

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

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

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

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

2.3.2. Règles générales de plantation :

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

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

2.4.1. Sont exigées au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement (garage compris).
2. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 mètres, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.
3. Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie ou d'artisanat, une surface de stationnement égale à 80% de la surface plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité.
4. Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100m², une surface de stationnement égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée affectée à la vente.
5. Pour les établissements médicaux et paramédicaux, une place de stationnement pour deux lits et 3 places par cabinet de consultation.
6. Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et une place pour 15m² de salle de restaurant.
7. Pour les salles de spectacles ou de réunion, une place de stationnement pour 15m² de salle.

8. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
9. Pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe pour les établissements de premier degré et trois places de stationnement par classe pour les établissements de second degré.
10. Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

2.4.2. Modalités d'application :

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. 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. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, l'offre en stationnement doit être adaptée, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. En particulier, l'accès ne sera pas autorisé sur les sections de la rue du Jeu de Paume et de l'avenue J.-F. Kennedy repérées sur le règlement graphique.

3.1.2. Voirie :

1. 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.
2. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduelles des activités :

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

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

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

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

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

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|---|---|----------|----------|---|
| Exploitation agricole et forestière | exploitation agricole | | X | |
| | exploitation forestière | | X | |
| Habitation | logement | X | | Sont uniquement autorisés les logements de fonction, intégrés dans un bâtiment d’activité, destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, artisanales, ou de services implantées dans la zone. |
| | hébergement | | X | |
| Commerce et activités de service | artisanat et commerce de détail | X | | Sont uniquement autorisées les activités commerciales assimilables à la continuation de l’activité de production ainsi que la reprise des activités commerciales existantes. |
| | restauration | X | | |
| | commerce de gros | X | | A l’exception des « show-room » |
| | activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle | | X | |

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

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation ou destinées à accueillir du public devront répondre aux normes en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

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

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. 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.
- 5- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Les constructions ne doivent pas dépasser 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant aménagement.
- 2- Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum est celle de l'existant.
- 3- Il est possible de déroger à la règle en cas d'impératif technique. Dans ce cas, la bonne intégration de la construction dans l'environnement devra être étudiée.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt doivent être implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.
- 2- Les constructions affectées à un usage de logement autorisées dans la zone doivent être implantées selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

- 3- Un recul différent peut être fixé si cela est justifié par la nature de l'opération en cause ou lorsque ce recul aurait pour effet de porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 4- Les extensions des constructions peuvent être édifiées avec un recul identique à celui de la construction faisant l'objet des travaux.

5- Ne sont pas soumis à ces règles :

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

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

1- La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres.

2- Ne sont pas soumis à ces règles :

- les ouvrages techniques d'infrastructures.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, sous réserve que l'extension respecte la règle imposée.
- Les bâtiment ou équipement public.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique

2.1.4. Emprise au sol

1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

1- La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

2.2.1. Façades

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions sont proscrites.
- 4- Les constructions ou aménagements peuvent déroger aux précédentes règles, sous réserve que leur insertion dans l'environnement, notamment naturel et paysager soit particulièrement étudiée.

2.2.2. Toitures

- 1- Les toitures auront une pente comprise entre 0° et 45°.

2.2.3. Ouvertures :

- 1- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

2.2.4. Aspect général :

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale.

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

2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles doivent être constituées d'une grille ou d'un grillage, doublée d'une haie vive d'essence locale.

2.3.2. Règles générales de plantation :

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement peuvent être réalisées, sous réserve que leur insertion dans l'environnement ait fait l'objet d'une étude particulière.

2.4.1. Sont exigées au minimum :

1. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 mètres, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie ou d'artisanat, une surface de stationnement égale à 80% de la surface plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité.
3. Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100m², une surface de stationnement égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée affectée à la vente.
4. Pour les salles de spectacles ou de réunion, une place de stationnement pour 15m² de salle.
5. Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

2.4.2. Modalités d'application :

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
3. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, l'offre en stationnement doit être adaptée, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie :

1. 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.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. En cas d'impossibilité technique grave de se raccorder au réseau collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

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

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

**DISPOSITIFS APPLICABLES À
LA ZONE À URBANISER
À COURT TERME (1AU)**

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

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

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

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

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|--|---|----------|----------|--|
| | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins (type maison médicale ou cabinet médical) |
| | 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 | | Sont uniquement autorisées les ICPE soumises à déclaration et : <ul style="list-style-type: none"> - Correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants - Dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante - Compatibles avec les infrastructures et constructions existantes |
| | entrepôt | X | | Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale existante. |
| | bureau | X | | |
| | centre de congrès et d'exposition | X | | |

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

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

- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. 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.
- 5- Tout aménagement devra respecter un projet d'aménagement d'ensemble et s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 6- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- La hauteur des constructions principales doit s'harmoniser avec celle des constructions directement avoisinantes.
- 2- La hauteur des annexes (accolées ou non), des extensions et des dépendances peut être limitée lorsque la hauteur projetée est de nature à porter atteinte à la qualité architecturale, environnementale et paysagère des lieux.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- La construction principale doit être édifiée de façon harmonieuse par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques ou au retrait observé par les constructions directement avoisinantes, de façon à assurer la continuité visuelle du bâti.
- 2- Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal.

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des deux limites séparatives de la parcelle.
- 2- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
 - Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
 - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
 - Les bâtiments ou équipements publics.

2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- Ce point n'est pas règlementé.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

2.2.1. Façades

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.
- 4- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

2.2.2. Toitures

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle à la voie.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit :
 - d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.
 - d'une toiture terrasse.
- 3- La pente peut être réduite pour annexes et les extensions.
- 4- A l'exception des toitures-terrasses autorisées, la toiture des constructions à destination d'habitation doit être composée de tuiles plates, de tuiles mécaniques, d'ardoise ou de matériaux d'appareillage identique. Les tuiles doivent présenter une teinte terre cuite, rouge flammé, rouge nuancé, brun-rouge ou brun-rouge foncé. Cette disposition ne concerne pas les annexes aux constructions à usage d'habitations.
- 5- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions annexes (accolées ou non), des extensions ainsi que des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 6- Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures :

- 1- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.
- 2- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

2.2.4. Aspect général :

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

Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

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

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

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

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.

2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

2.3.2. Règles générales de plantation :

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

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

2.4.1. Modalités d'application :

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. 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

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. En particulier, l'accès ne sera pas autorisé sur les sections de la rue du Jeu de Paume et de l'avenue J.-F. Kennedy repérés sur le règlement graphique

3.1.2. Voirie :

1. 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.
2. Les voies nouvelles doivent être conçues de manière à assurer le passage et l'évolution des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
3. Les caractéristiques des voies nouvelles devront respecter les prescriptions éventuelles qui pourraient être émises par les services en charge de la sécurité publique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
5. La destination et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.
6. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

1. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.
2. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public ni dans les fossés.

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

**DISPOSITIFS APPLICABLES À
LA ZONE À URBANISER
À VOCATION D'ÉQUIPEMENT (1AUE)**

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

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

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|---|---|----------|----------|--|
| Exploitation agricole et forestière | exploitation agricole | | X | |
| | exploitation forestière | | X | |
| Habitation | logement | X | | Seuls sont autorisés au sein de la zone 1AUE les logements adaptés et partagés destinés aux personnes en perte d’autonomie, âgées et/ou handicapées |
| | hébergement | X | | Seuls sont autorisées au sein de la zone 1AUE les structures d’hébergement adaptées et partagées destinées aux personnes en perte d’autonomie, âgées et/ou handicapées |
| Commerce et activités de service | artisanat et commerce de détail | | X | |
| | restauration | | X | |
| | commerce de gros | | X | A l’exception des « show-room » |
| | activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle | | X | |
| | hébergement hôtelier et touristique | | X | |

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|--|--|----------|----------|------------|
| | cinéma | | X | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | salles d'art et de spectacles | X | | |
| | équipements sportifs | X | | |
| | autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie | | X | |
| | entrepôt | | X | |
| | bureau | | X | |
| | centre de congrès et d'exposition | X | | |

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

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

- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. 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.
- 5- Tout aménagement devra respecter un projet d'aménagement d'ensemble et s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 6- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximum, à condition que l'intégration de la construction dans son environnement soit particulièrement étudiée.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Il n'est pas fixé de règle de recul, à condition que l'intégration de la construction dans son environnement soit particulièrement étudiée.

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- Il n'est pas fixé de règle de recul, à condition que l'intégration de la construction dans son environnement soit particulièrement étudiée.

2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- Il n'est pas fixé de règle de constructions sur une même propriété.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement.
- 2- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

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

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

2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

2.3.2. Règles générales de plantation :

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement peuvent être réalisées, sous réserve que leur insertion dans l'environnement ait fait l'objet d'une étude particulière.

2.4.1. Modalités d'application :

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
4. 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

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. En particulier, l'accès ne sera pas autorisé sur les sections de la rue du Jeu de Paume et de l'avenue J.-F. Kennedy repérés sur le règlement graphique.

3.1.2. Voirie :

1. 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.
2. Les voies nouvelles doivent être conçues de manière à assurer le passage et l'évolution des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
3. Les caractéristiques des voies nouvelles devront respecter les prescriptions éventuelles qui pourraient être émises par les services en charge de la sécurité publique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
5. La destination et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.
6. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

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

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

**DISPOSITIFS APPLICABLES À
LA ZONE À URBANISER
À VOCATION D'ACTIVITES (1AUX)**

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

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

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|---|---|----------|----------|---|
| Exploitation agricole et forestière | exploitation agricole | | X | |
| | exploitation forestière | | X | |
| Habitation | logement | X | | Sont uniquement autorisés les logements de fonction, intégrés dans un bâtiment d'activité, destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, artisanales, ou de services implantées dans la zone. |
| | hébergement | | X | |
| Commerce et activités de service | artisanat et commerce de détail | X | | Sont uniquement autorisées les activités commerciales assimilables à la continuation de l'activité de production ainsi que la reprise des activités commerciales existantes. |
| | restauration | X | | |
| | commerce de gros | X | | A l'exception des « show-room » |
| | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |

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

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation ou destinées à accueillir du public devront répondre aux normes en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

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

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. 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.
- 5- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Les constructions ne doivent pas dépasser 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant aménagement.
- 2- Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum est celle de l'existant.
- 3- Il est possible de déroger à la règle en cas d'impératif technique. Dans ce cas, la bonne intégration de la construction dans l'environnement devra être étudiée.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt doivent être implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Un recul différent peut être fixé si cela est justifié par la nature de l'opération en cause ou lorsque ce recul aurait pour effet de porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.

- 2- Les constructions à usage de gardiennage doivent observer un recul de 5 mètres minimum.
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les ouvrages techniques d'infrastructures
 - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension peut être construite avec un recul similaire au bâtiment principal.

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres.
- 2- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les ouvrages techniques d'infrastructures
 - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, sous réserve que l'extension respecte la règle imposée.
 - Les bâtiment ou équipement publics.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique ou paysagère.

2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique ou paysagère.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

2.2.1. Façades

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.

- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- L'emploi à nu des matériaux qui doivent être recouverts (briques, parpaings, carreau de plâtre, brique creuse...) est proscrit.
- 4- Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions sont proscrites.
- 5- Les constructions ou aménagements peuvent déroger aux précédentes règles, sous réserves que leur insertion dans l'environnement, notamment naturel et paysager soit particulièrement étudié.

2.2.2. Toitures

- 1- Les toitures auront une pente comprise entre 0° et 45°.

2.2.3. Ouvertures :

- 1- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

2.2.4. Aspect général :

- 2- Les bâtiments annexes et ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale.

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

2.3.1. Clôtures :

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

2.3.2. Règles générales de plantation :

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement peuvent être réalisées, sous réserve que leur insertion dans l'environnement ait fait l'objet d'une étude particulière.

2.4.1. Sont exigées au minimum :

1. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 mètres², une surface de stationnement égale à 80% de la surface créée ou aménagée.

2. Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, une surface de stationnement égale à 80% de la surface plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité.
3. Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100m², de restauration d'au moins 100m², et d'activités de services d'au moins 100m², où s'effectue l'accueil d'une clientèle, une surface de stationnement égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée affectée à la vente.
4. Pour les salles de spectacles ou de réunion, une place de stationnement pour 15m² de salle.
5. Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

2.4.2. Modalités d'application :

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
3. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, l'offre en stationnement doit être adaptée, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie :

1. 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.

2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
3. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

2. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
3. En cas d'impossibilité technique grave de se raccorder au réseau collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduelles des activités :

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

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

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

**DISPOSITIFS APPLICABLES À
LA ZONE À URBANISER À URBANISER À
LONG TERME (2AU)**

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

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

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

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

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|--|---|----------|----------|------------|
| | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | X | |
| | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | X | |
| | salles d'art et de spectacles | | X | |
| | équipements sportifs | | X | |
| | autres équipements recevant du public | | X | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie | | X | |
| | entrepôt | | X | |
| | bureau | | X | |
| | centre de congrès et d'exposition | | X | |

En secteur 2AUp, l'ouverture de la zone à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'études de dépollution et à des travaux de dépollution si besoin.

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

- 1- Aucune construction n'est admise, à l'exception des équipements et aménagements publics.
- 2- En secteur 2AUp, les extensions de bâtiments existant ne sont pas admises

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 1- Il n'y a pas de règle concernant ce paragraphe

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Dispositions applicables aux bâtiments et équipements publics

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

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

2.3.1. Règles générales de plantation :

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

3.1.1. Accès

1. 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.

2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie :

1. 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.
2. Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
3. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
5. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

1. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.
2. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public ni dans les fossés.

3.2.4. Eaux pluviales

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

2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A)

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

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

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|---|---|----------|----------|--|
| Exploitation agricole et forestière | exploitation agricole | X | | |
| | exploitation forestière | X | | |
| Habitation | logement | X | | Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole |
| | hébergement | X | | Dans le cadre d'une activité consistant le prolongement de l'activité agricole |
| Commerce et activités de service | artisanat et commerce de détail | X | | Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation. |
| | restauration | X | | Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation. |
| | commerce de gros | | X | |
| | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | X | |
| | hébergement hôtelier et touristique | X | | Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation. |

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|--|--|----------|----------|---|
| | cinéma | | X | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | X | |
| | salles d'art et de spectacles | | X | |
| | équipements sportifs | | X | |
| | autres équipements recevant du public | | X | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie | | X | |
| | entrepôt | | X | |
| | bureau | X | | Uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à une activité consistant le prolongement de l'activité agricole |
| | centre de congrès et d'exposition | | X | |

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

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

- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
 - 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 (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...);
 - les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
 - Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
 - Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- 5- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. 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.
- 6- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Les constructions à usage d'habitat ne peuvent excéder plus de deux niveaux habitables (R+1 ou R+comble)
- 2- La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10m.
- 3- Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions agricoles ou à caractères fonctionnels, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 4- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
 - Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
 - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
 - Les bâtiments ou équipements publics.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- A l'exception des constructions d'élevage, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques.
- 2- Les constructions d'élevage doivent être implantées selon un recul de 35 mètres par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques.
- 3- A l'exception des constructions d'élevage, les constructions doivent être implantées selon un recul de 10 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau.
- 4- Les constructions d'élevage doivent être implantées selon un recul de 35 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau.
- 5- Un recul différent peut être fixé si cela est justifié par la nature de l'opération en cause ou lorsque le recul envisagé aurait pour effet de porter atteinte à la qualité paysagère des lieux.
- 6- Ces règles ne s'appliquent pas pour :
 - Les ouvrages techniques d'infrastructures
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul. Dans ce cas, l'extension peut être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment principal.
- 7- Les constructions ou installations sont interdites, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation (RN31), sauf pour :
 - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les bâtiments d'exploitation agricole,

- les réseaux d'intérêts publics,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres, sauf pour :
 - Les ouvrages techniques d'infrastructures
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul, à condition que la partie en extension respecte la règle imposée.

2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

2.2.1. Façades

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.
- 4- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

2.2.2. Toitures

- 1- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit :
 - d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.
 - d'une toiture terrasse.
- 2- La pente peut être réduite pour annexes et les extensions.
- 3- À l'exception des toitures terrasses, verrières, vérandas, auvents, les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoise. Cette disposition ne concerne que les constructions principales à usage d'habitations.
- 4- Sur les toiture terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures :

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

2.2.4. Aspect général :

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

Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.
- 6- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

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

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

2.4. STATIONNEMENT

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

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
3. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduelles des activités :

1. L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.
2. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public ni dans les fossés.

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.

**DISPOSITIFS APPLICABLES A
LA ZONE NATURELLE (N)
ET A SES SECTEURS NC, NE, NH, NI, NJ ET NX**

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

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

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|---|--|--|--|--|
| Exploitation agricole et forestière | exploitation agricole | | X | |
| | exploitation forestière | X (en zone N uniquement mais pas au sein des différents secteurs) | Dans les secteurs Nc, Ne, Nh, Ni, Nj et Nx | Sans préjudice des dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés, les constructions et les entrepôts permettant l'exploitation forestière sont interdits dans les secteurs Nc, Ne, Nh, Ni, Nj et Nx. Les constructions et les entrepôts permettant l'exploitation forestière peuvent être autorisés en zone N. |
| Habitation | logement | X (en Nh uniquement) | X (dans le reste de la zone N et au sein des secteurs Nc, Ne, Ni, Nj et Nx) | Uniquement dans le secteur Nh. |
| | hébergement | X (en Nh uniquement) | X (dans le reste de la zone N et au sein des secteurs Nc, Ne, Ni, Nj et Nx) | Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont interdites en secteur N, Nc, Ne, Ni, Nj, Nx. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique peuvent être autorisées en secteur Nh. |

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|--|--|-------------------------------------|--|---|
| 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 (en Nh uniquement) | X (dans le reste de la zone N et au sein des secteurs Nc, Ne, Ni, Nj et Nx) | Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont interdites en secteur N, Nc, Ne, Ni, Nj, Nx. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique peuvent être autorisées en secteur Nh |
| | cinéma | | X | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | X | |
| | salles d'art et de spectacles | X (en secteur Ne uniquement) | X (en secteurs N, Nc, Ni, Nh, Nj, Nx) | Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles sont interdites en secteurs N, Nc, Ni, Nh, Nj, Nx. Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles sont autorisées en secteur Ne uniquement. |
| | équipements sportifs | X (en secteur Ne uniquement) | X (en secteurs N, Nc, Ni, | Les constructions à destination d'équipements sportifs sont interdites en secteur N, Nc, Ni, Nh, |

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Autorisé | Interdit | conditions |
|--|--|---|--|---|
| | | | Nh, Nj, Nx) | Nj, Nx. Les constructions à destination d'équipements sportifs sont autorisées en secteur Ne uniquement. |
| | autres équipements recevant du public | X (en secteur Ne uniquement) | X (en secteurs N, Nc, Ni, Nh, Nj, Nx) | Les autres équipements recevant du public sont interdits en secteur N, Nc, Ni, Nh, Nj, Nx. Les autres équipements accueillant du public sont autorisés en secteur Ne uniquement. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie | X (en secteur Nx uniquement) | X (en secteurs N, Nc, Ne, Nh, Ni et Nj) | Les constructions à destination d'industrie sont interdites en secteur N, Nc, Ne, Nh, Ni et Nj. Les constructions à destination d'industrie peuvent être autorisées en secteur Nx uniquement. |
| | entrepôt | X (en secteur Nx uniquement) | X (en secteurs N, Nc, Ne, Nh, Ni et Nj) | Les constructions à destination d'entrepôt sont interdites en secteur N, Nc, Ne, Nh, Ni et Nj. Les constructions à destination d'entrepôt peuvent être autorisées en secteur Nx. |
| | bureau | X (en secteur Nx uniquement si elles sont en lien avec une activité préexistante.) | X (en secteurs N, Nc, Ne, Nh, Ni et Nj) | Les constructions à destination de bureau sont interdites en secteur N, Nc, Ne, Nh, Ni et Nj. Les constructions à destination de bureau peuvent être autorisées en secteur Nx uniquement, si elles sont en lien avec une activité préexistante. |
| | centre de congrès et d'exposition | | | X |

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

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. 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.
- 5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- 6- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Dans les secteurs N, Nc, Ne, Ni et Nx, la hauteur des constructions peut être limitée lorsqu'elle est de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site.
- 2- En secteur Nh, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 6 mètres au faitage.
- 3- Dans le secteur Nj, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres au faitage.

2.1.2. Constructions sur une même propriété

- 1- En secteur Nj, il ne peut être édifié plus d'une construction par unité foncière.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
 - aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...);

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

3- En secteur Ni, aucune extension n'est admise.

4- En secteur Nx, seules les extensions imposées par des motifs techniques ou réglementaires sont autorisées.

2.1.3. Emprise au sol

1- L'emprise au sol maximum pour les constructions est fixée à 150m² maximum, sauf dans le secteur Nj où les constructions ne peuvent observer une emprise au sol de plus de 20m², et dans le secteur Nh, où les constructions peuvent observer une emprise au sol de plus de 150m², sous conditions que l'insertion du projet dans l'environnement ait été particulièrement étudiée.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

2.2.1. Façades

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.
- 4- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe si elles sont réalisées en bardage bois et/ou si leurs murs sont végétalisés et sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

2.2.2. Toitures

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit :
 - d'un ou plusieurs éléments à versants, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.
 - d'une toiture terrasse.

En secteur Nx, les toitures des extensions peuvent observer une pente comprise entre 0° et 45°.

3- La pente peut être réduite pour annexes et les extensions.

4- A l'exception des toitures-terrasses autorisées, la toiture des constructions à destination d'habitation doit être composée de tuiles plates, de tuiles mécaniques, d'ardoise ou de matériaux d'appareillage identique. Les tuiles doivent présenter une teinte terre cuite, rouge flammé, rouge nuancé, brun-rouge ou brun-rouge foncé. Cette disposition ne concerne pas les annexes aux constructions à usage d' habitations.

5- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions annexes (accolées ou non), des extensions ainsi que des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.

6- Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotere.

2.2.3. Ouvertures :

1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.

2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

2.2.4. Aspect général :

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

Dispositions particulières pour les autres constructions :

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

2- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.

3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

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

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

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

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

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

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.

2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Les plaques de béton entre poteaux sont interdites.
2. En secteur Nx, les clôtures sur rue doivent être constituées d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, hors résineux.

2.3.2. Règles générales de plantation :

1. 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.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

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

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

3.1.1. Accès

1. En secteurs Ne, Nh, 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.

2. En secteurs Ne, Nh, les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie :

1. En secteurs Nc, Ne, Nh, 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.
2. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

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

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des

dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux