



Mairie de COURPALAY
2 bis rue CHAMPRENARD
77 540 COURPALAY

COMMUNE DE COURPALAY MODIFICATION SIMPLIFIEE PLAN LOCAL D'URBANISME 2-REGLEMENT



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes
urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Approuvé par délibération du
conseil municipal en date du
12/07/2019.*

Le Maire



SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 3 |
| ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME | 4 |
| ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES | 4 |
| ARTICLE III – MENTIONS GRAPHIQUES | 6 |
| TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 7 |
| ZONE UA | 8 |
| ZONE UB..... | 17 |
| ZONE UC | 26 |
| ZONE UE..... | 33 |
| ZONE UX..... | 37 |
| TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE..... | 44 |
| ZONE N..... | 45 |
| TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE..... | 55 |
| ZONE A..... | 56 |
| TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER..... | 63 |
| ZONE 1AU | 64 |
| ZONE 2AU | 71 |
| TITRE VI - ANNEXES..... | 73 |



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le présent règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de COURPALAY.

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage (document graphique constituant les pièces n° 4 du dossier).

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

La zone UA correspond à une zone urbaine du centre ancien du village de COURPALAY, et du hameau du GRAND BREAU, comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UB correspond à une zone urbaine périphérique du centre ancien du village de COURPALAY et du hameau de GRAND BREAU, comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures. La zone UB comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP1)

La zone UC correspond à une zone urbaine peu dense, éloignée des centres anciens, située dans le hameau de FLEURY et à CORDOUX. Cette zone comporte des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UE correspond à une zone urbaine destinée à recevoir prioritairement les équipements d'intérêt collectifs et services publics, comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.



La zone UX correspond à une zone urbaine destinée à recevoir prioritairement les activités industrielles et artisanales de la commune, comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures. La zone UX comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP3)

2- La zone agricole équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « **A** ».

3 - La zone naturelle équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « **N** ». Elle correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés.

La zone N comporte trois secteurs :

Le secteur Nc correspond aux campings du village de COURPALAY et du HAMEAU DU GRAND BREAU.

Le secteur Np1 correspond au site historique du château de la GRANGE BLENEAU.

Le secteur Np2 correspond au site historique du monastère de CORDOUX.

4 - Les zones à urbaniser correspondent à des espaces insuffisamment équipés destinés à être urbanisés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future, à court terme, sous la forme d'une opération d'ensemble pour l'accueil d'habitat et d'équipements. La zone 1AU est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP1)

La zone 2AU est destinée à l'urbanisation future, à long terme, sous la forme d'une opération d'ensemble pour l'accueil d'habitat et d'équipements. La zone 2AU est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP2)

Conformément à l'article R151-10 du code de l'urbanisme, le présent règlement comporte les 3 chapitres suivants :

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagère.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux.

L'ensemble des articles composant le règlement est facultatif (Article L 151-17 du code de l'urbanisme)



ARTICLE III – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent dans la légende du plan de zonage ;

des espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.

des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article L.151-11 code de l'urbanisme.

des mares à préserver, au titre de l'article L.151-23 code de l'urbanisme.



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Chap1.UA : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | | |
|---|-------------------------------------|----------|----------|--|--|
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions | |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | - | |
| | Exploitation forestière | X | | | |
| Habitation | Logement | | X | - que l'emprise au sol des constructions d'habitation, d'annexe et/ou d'hébergement ne dépasse pas 50 % de l'unité foncière. | |
| | Hébergement | | X | | |
| | Garage en sous-sol | X | | | - |
| | Annexe | | X | | - que la superficie de plancher de l'annexe ne dépasse 50 m ² et que chaque unité foncière ne totalise pas plus de 2 annexes maximum. |
| Commerce | Artisanat | | X | - ne pas engendrer des nuisances sonores pour les riverains et que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 50 % de l'unité foncière. | |
| | Activité de service | | X | | |
| | Commerce de détail | | X | - que la superficie de plancher du commerce ne dépasse 150 m ² et que l'emprise au sol des constructions de commerce de détail ne dépassent pas 80 % de l'unité foncière. | |
| | Restauration | | X | - que l'emprise au sol des constructions de restauration et d'activités de services ne dépasse pas 80 % de l'unité foncière. | |
| | Commerce de gros | X | | - | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | X | - que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 50 % de l'unité foncière. |
| | Cinéma | | | X | |



| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions |
|--|--------------------------------------|----------|----------|---------------------|
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public | | X | - |
| | Bureau administratif et public | | X | |
| | Local technique et industriel public | X | | |
| | Etablissement d'enseignement | | X | |
| | Etablissement de santé | | X | |
| | Etablissement d'action sociale | | X | |
| | Salles d'art et de spectacle | | X | |
| | Equipement sportif | X | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Autre équipement recevant du public. | | X | - |
| | Industrie. | X | | |
| | Entrepôt. | X | | |
| | Bureau. | | X | |
| | Centre de congrès et d'exposition. | X | | - |



CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| Chap2.UA : Volumétrie et implantation des constructions | | | | | |
|---|------------------|--|---|--|--|
| destinations | sous-destination | implantation par rapport aux voies et emprises publiques | implantation par rapport aux limites séparatives | distance des constructions sur une même unité foncière | hauteur |
| Habitation | Logement | Dans une bande de 20m mesurée à partir de l'alignement des voies, emprises publiques et cours existantes : - à l'alignement des voies, ou - avec un retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques. | -d'une limite séparative latérale à l'autre, ou -sur une des limites séparatives latérales avec un retrait de 3m minimum des autres limites ou 6m si la façade comporte au moins une ouverture. - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les | -5m minimum entre deux constructions. | -limitée à 12 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, ou -limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| | Hébergement | Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan | Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les | | |



| | | | | | |
|-----------------------|--------------------------------|--|--|---|---|
| | | local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme. | règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme. | | |
| Annexe | Logement | - | -sur les limites séparatives ou avec un retrait de 3 m minimum ou - avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives lorsque l'annexe est accolée à une construction. | - | - limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel au point le plus haut en cas de toiture à pente, ou -limitée à 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| Commerce | Artisanat | -avec un retrait de 4m minimum des voies et emprises publiques. | -sur les limites séparatives ou avec un retrait de 3 m minimum. | - | -limitée à 12 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, ou -limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| | Commerce de détail | | | | |
| | Restauration | | | | |
| | Activité de service | | | | |
| Equipements d'intérêt | Local administratif et public. | -à l'alignement des voies et emprises | -d'une limite séparative latérale | | -limitée à 12m mesurée depuis le sol naturel au |



| | | | | | |
|--|---------------------------------------|---|--|---|---|
| collectif et service public | Bureau administratif et public. | publiques, ou -avec un retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques. | à l'autre, ou -avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives de fond d'unité foncière. | - | faitage en cas de toiture à pente, ou -limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| | Etablissement d'enseignement. | | | | |
| | Etablissement de santé. | | | | |
| | Etablissement d'action sociale. | | | | |
| | Salle d'art et de spectacle. | | | | |
| | Autre équipements recevant du public. | | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et service public | | | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | | | - | |

| Chap2.UA : Qualité urbaine | | | | |
|----------------------------|------------------|---|--|---|
| destinations | sous-destination | clôture | | plantations |
| | | En façade sur rue | En limite séparative | |
| Habitation | Logement. | - Les murs pleins existant constitués de maçonnerie traditionnelle seront systématiquement conservés, | -un mur plein d'une hauteur de 2 m maximum, enduit à l'identique de la construction principale, ou | -l'espace vert doit représenter au minimum 20 % de l'unité foncière. -1 arbre minimum, doit être planté par tranche de 100 |



| | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|---|
| | Hébergement. | ou -un mur plein en maçonnerie traditionnelle ou enduits à l'identique de la construction principale, d'une hauteur de 1.80m maximum, | - un grillage vert sur un soubassement de 0.2m totalisant une hauteur de 2m maximum, ou - Une haie champêtre d'essences locales et diversifiées séparative d'une hauteur de 2m maximum, doublée ou non d'un grillage. | m ² d'espace vert planté. -les espèces invasives listées en annexe du présent règlement sont à proscrire. - les espèces locales listées en annexe du présent règlement sont à privilégier. |
| Commerce | Artisanat. | ou -un mur bahut en maçonnerie traditionnelle ou enduits à l'identique de la construction principale, de 0.80m surmonté d'une grille, totalisant une hauteur maximum de 2 m. | | |
| | Commerce de détail. | | | |
| | Restauration. | | | |
| | Activité de service. | | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public. | | | |
| | Bureau administratif et public | | | |
| | Etablissement d'enseignement. | | | |
| | Etablissement de santé. | | | |
| | Etablissement d'action sociale. | | | |
| | Salle d'art et de spectacle. | | | |
| | Autre équipement recevant du public. | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | | | |



| Chap2.UA : Qualité architecturale | | | |
|--|---------------------|--|--|
| destinations | sous-destination | toiture | façade |
| Habitation | Logement. | -des pentes de toit comprises entre 35 et 45°. -des couvertures ayant l'aspect des tuiles plates de teinte flammée, en terre cuite. - des pentes et des aspects non règlementés pour les vérandas et les abris de jardin. -un toit-terrasse à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques. | - des enduits colorés selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou - des pierres à vue. ou - du bois pour les constructions bioclimatiques à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou lasuré. - du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin de moins de 20m². et/ou -des menuiseries de teinte blanche et/ou colorées selon la palette chromatique de référence (voir annexe). |
| | Hébergement | | |
| Commerce | Artisanat. | | |
| | Commerce de détail. | | |
| | Restauration. | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | | |

| Chap2.UA : Stationnement | | | |
|--------------------------|------------------|--|--|
| destinations | sous-destination | stationnement | |
| | | des véhicules | des cycles |
| Habitation | Logement. | Aménager au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum : -2 places de stationnement minimum par logement de 0 à 50m² de Superficie de Plancher, -1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² de Superficie de Plancher, au-delà de 50m² de Superficie de Plancher. | -1 place minimum de stationnement pour cycle par logement. |
| | Hébergement. | | |
| Commerce | Artisanat. | Aménager au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum : | -2 places minimum de stationnement pour cycle par tranche de 100 m² de |



| | | | |
|--|------------------------|---|-------------------------|
| | Commerce de détail. | -5 places de stationnement minimum par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher. | Superficie de Plancher. |
| | Restauration. | | |
| | Activités de services. | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | | |

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.UA : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur le tronçon de la RD201 (Rue LAFAYETTE) situé au Sud de la Rue des MARRONNIERS.

Chap3.UA : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU) (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)



Eau pluviale : Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales est limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Ordures ménagères et tri sélectif : Tout bâtiment à vocation d'habitat collectif, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.



ZONE UB

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Chap1.UB : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | | |
|---|-------------------------------------|----------|----------|--|--|
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions | |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | - | |
| | Exploitation forestière | X | | | |
| Habitation | Logement | | X | - que l'emprise au sol des constructions d'habitation, d'annexe et/ou d'hébergement ne dépasse pas 40 % de l'unité foncière. | |
| | Hébergement | | X | | |
| | Garage en sous-sol | | X | | - |
| | Annexe | | X | | - que la superficie de plancher de l'annexe ne dépasse 50 m ² et que chaque unité foncière ne totalise pas plus de 2 annexes maximum. |
| Commerce | Artisanat | | X | - ne pas engendrer des nuisances sonores pour les riverains et que l'emprise au sol des constructions d'artisanat ne dépasse pas 30 % de l'unité foncière. | |
| | Activité de service | | X | - que l'emprise au sol des constructions de restauration et d'activités de services ne dépasse pas 60 % de l'unité foncière. | |
| | Commerce de détail | | X | | |
| | Restauration | | X | | |
| | Commerce de gros | X | | - | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | X | - que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 50 % de l'unité foncière. |
| | Cinéma | | X | | - |



| | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|---|
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public | | X | |
| | Bureau administratif et public | | X | |
| | Local technique et industriel public | X | | |
| | Etablissement d'enseignement | | X | |
| | Etablissement de santé | | X | |
| | Etablissement d'action sociale | | X | |
| | Salle d'art et de spectacle | | X | |
| | Equipement sportif | X | | |
| | Autre équipement recevant du public. | | X | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie. | X | | |
| | Entrepôt. | X | | |
| | Bureau. | | X | - que l'emprise au sol des constructions de bureau ne dépasse pas 40 % de l'unité foncière. |
| | Centre de congrès et d'exposition. | X | | |

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

| Chap2.UB : Volumétrie et implantation des constructions | | | | | |
|--|------------------|---|--|--|--|
| destinations | sous-destination | implantation par rapport aux voies et emprises publiques | implantation par rapport aux limites séparatives | distance des constructions sur une même unité foncière | hauteur |
| Habitation | Logement | <ul style="list-style-type: none"> - Dans une bande de 20m mesurée à partir de l'alignement des voies, emprises publiques et cours existantes avec un retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques. - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux | <ul style="list-style-type: none"> - avec un retrait de 3m minimum des limites séparatives ou 6m si la façade comporte au moins une ouverture. - sur une limite séparative en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU. - sur une limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum d'une ou de deux limites séparatives, dans le périmètre de l'OAP1. - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont | -5m minimum entre deux constructions. | <ul style="list-style-type: none"> - limitée à 12 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, ou - limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| | Hébergement | | | | |



| | | | | | |
|--|---------------------------------|--|--|---|--|
| | | dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme. | appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme. | | |
| Annexe | Logement | - | -sur les limites séparatives ou avec un retrait de 3 m minimum. ou - avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives lorsque l'annexe est accolée à une construction. | - | - limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel au point le plus haut en cas de toiture à pente, ou -limitée à 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| Commerce | Artisanat. | -avec un retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques. | - avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives | - | -limitée à 12 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, ou -limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| | Commerce de détail. | | | | |
| | Restauration. | | | | |
| | Activité de service. | | | | |
| | Hébergement hôtelier. | | | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public. | -à l'alignement des voies et emprises publiques, ou -avec un retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques. | -d'une limite séparative latérale à l'autre, ou -avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives de fond d'unité foncière. | - | -limitée à 12m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, ou -limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| | Bureau administratif et public. | | | | |
| | Etablissement d'enseignement | | | | |
| | Etablissement de santé. | | | | |



| | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|---|---|
| | Etablissement d'action sociale. | | | | |
| | Salle d'art et de spectacle. | | | | |
| | Autre équipement recevant du public. | | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | -avec un retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques. | - avec un retrait de 3m minimum des limites séparatives ou 6m si la façade comporte au moins une ouverture. | - | - |

| Chap2.UB : Qualité urbaine | | | | |
|----------------------------|---------------------|--|--|---|
| destinations | sous-destination | clôture | | plantations |
| | | En façade sur rue | En limite séparative | |
| Habitation | Logement. | - Les murs pleins existant constitués de maçonnerie traditionnelle seront systématiquement conservés, | -un mur plein d'une hauteur de 2 m maximum, enduit à l'identique de la construction principale, | -l'espace vert doit représenter au minimum 30 % de l'unité foncière. |
| | Hébergement. | ou -un mur plein en maçonnerie traditionnelle ou enduits à l'identique de la construction principale, d'une hauteur de 1.80m maximum, | ou - un grillage vert sur un soubassement de 0.2m totalisant une hauteur de 2m maximum, | -1 arbre minimum, doit être planté par tranche de 100 m ² d'espace vert planté. -les espèces invasives listées en annexe du présent règlement sont à proscrire. |
| Commerce | Artisanat. | ou | - Une haie champêtre d'essences locales et diversifiées, séparative d'une hauteur de 2m maximum, | - les espèces locales listées en annexe du présent règlement sont à privilégier. |
| | Commerce de détail. | -un mur bahut en | | |



| | | | | |
|--|---------------------------------|--|-------------------------------|--|
| | Restauration. | maçonnerie traditionnelle ou enduits à l'identique de la construction principale, de 0.80m surmonté d'un grillage, totalisant une hauteur maximum de 2 m, doublé d'une haie champêtre d'essences locales et diversifiées, ou | doublée ou non d'un grillage. | |
| | Activité de service. | | | |
| | Hébergement hôtelier. | | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public. | - un grillage vert sur un soubassement de 0.2m totalisant une hauteur de 2m maximum, doublé d'une haie champêtre d'essences locales et diversifiées. | | |
| | Bureau administratif et public. | | | |
| | Etablissement d'enseignement. | | | |
| | Etablissement de santé. | | | |
| | Etablissement d'action sociale. | | | |
| | Salle d'art et de spectacle. | | | |
| Autre équipement recevant du public. | | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | | | |



| Chap2.UB : Qualité architecturale | | | |
|--|-----------------------|--|--|
| destinations | sous-destination | toiture | façade |
| Habitation | Logement. | <ul style="list-style-type: none"> -des pentes de toit comprises entre 35 et 45°. -des couvertures ayant l'aspect des tuiles plates de teinte flammée, en terre cuite. - des pentes et des aspects non règlementés pour les vérandas et les abris de jardin. -un toit-terrasse à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques. | <ul style="list-style-type: none"> - des enduits colorés selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou - des pierres à vue. ou - du bois pour les constructions bioclimatiques à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou lasuré. - du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin de moins de 20m². et/ou -des menuiseries de teinte blanche et/ou colorées selon la palette chromatique de référence (voir annexe). |
| | Hébergement | | |
| Commerce | Artisanat. | | |
| | Commerce de détail. | | |
| | Restauration. | | |
| | Activité de service. | | |
| | Hébergement hôtelier. | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | | |

| Chap2.UB : Stationnement | | | |
|--------------------------|------------------|--|--|
| destinations | sous-destination | stationnement | |
| | | des véhicules | des cycles |
| Habitation | Logement. | Aménager au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum : -2 places de stationnement minimum par logement de 0 à 50m² de Superficie de Plancher. -1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² de Superficie de Plancher, au-delà de 50m² de Superficie de Plancher. | -1 place minimum de stationnement par cycle par logement. |
| | Hébergement. | | |
| Commerce | Restauration. | Aménager au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum : | -2 places minimum de stationnement pour cycle par tranche de 100 m² de |



| | | | |
|--|-----------------------|--|------------------------|
| | Hébergement hôtelier. | -10 places de stationnement minimum par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher. | Superficie de Plancher |
| | Artisanat. | | |
| | Commerce de détail. | | |
| | Activité de service. | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | | |

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.UB : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Chap3.UB : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU) (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)



Eau pluviale : Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales est limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères et tri sélectif : Tout bâtiment à vocation d'habitat collectif, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.



ZONE UC

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Chap1.UC : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | |
|---|--------------------------------------|----------|----------|--|
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | - |
| | Exploitation forestière | X | | |
| Habitation et leur annexe | Logement | | X | - que l'emprise au sol des constructions d'habitation, d'annexe et/ou d'hébergement ne dépasse pas 30 % de l'unité foncière. |
| | Hébergement | | X | |
| | Garage en sous-sol | | X | - |
| | Annexe | | X | - que la superficie de plancher de l'annexe ne dépasse 50 m ² et que chaque unité foncière ne totalise pas plus de 2 annexes maximum. |
| Commerce et activité de service | Artisanat | X | | - que l'emprise au sol des constructions de restauration et d'activités de services ne dépasse pas 30 % de l'unité foncière. |
| | Activité de service | | X | |
| | Commerce de détail | | X | |
| | Restauration | | X | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Cinéma | X | | - |
| | Local administratif et public | | X | |
| | Bureau administratif et public | | X | |
| | Local technique et industriel public | X | | |
| | Etablissement d'enseignement | X | | |
| | Etablissement de santé | X | | |
| | Etablissement d'action sociale | X | | |
| | Salle d'art et de spectacle | X | | |
| Equipement sportif | X | | | |
| Autre équipement recevant du | | | X | |



| | | | | |
|--|------------------------------------|---|---|---|
| | public. | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie. | X | | - |
| | Entrepôt. | X | | - |
| | Bureau. | | X | - que l'emprise au sol des constructions de bureau ne dépasse pas 30 % de l'unité foncière. |
| | Centre de congrès et d'exposition. | X | | - |

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| Chap2.UC : Volumétrie et implantation des constructions | | | | | |
|---|------------------|---|---|--|--|
| destinations | sous-destination | implantation par rapport aux voies et emprises publiques | implantation par rapport aux limites séparatives | distance des constructions sur une même unité foncière | hauteur |
| Habitation | Logement | - Dans une bande de 25m mesurée à partir de l'alignement des voies, emprises publiques et cours existantes avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques. | - avec un retrait de 3m minimum des autres limites ou 6m si la façade comporte au moins une ouverture. - sur une limite séparative en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU. | -5m minimum entre deux constructions. | -limitée à 12 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, ou -limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| | Hébergement | -Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le | -Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur | | |



| | | | | | |
|--|--------------------------------|--|--|---|---|
| | | terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme. | un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme. | | |
| Annexe | Logement | - | -sur une des limites séparatives ou avec un retrait de 3 m minimum. ou - avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives lorsque l'annexe est accolée à une construction. | - | - limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel au point le plus haut en cas de toiture à pente, ou -limitée à 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public. | -à l'alignement des voies et emprises | -d'une limite séparative latérale à l'autre, | - | -limitée à 12m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à |



| | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|---|---|---|
| | Bureau administratif et public. | publiques, ou -avec un retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques. | ou -avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives de fond d'unité foncière. | | pente, ou -limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| | Autre équipement recevant du public. | | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | -avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques. | - avec un retrait de 3 m minimum. | - | - |

| Chap2.UC : Qualité urbaine | | | | | |
|--|--------------------------------|--|---|---|--|
| destinations | sous-destination | clôture | | plantations | |
| | | En façade sur rue | En limite séparative | | |
| Habitation | Logement. | - Les murs pleins existant constitués de maçonnerie traditionnelle seront systématiquement conservés, | -un mur plein d'une hauteur de 2 m maximum, enduit à l'identique de la construction principale, ou | -l'espace vert doit représenter au minimum 40 % de l'unité foncière. -1 arbre minimum, doit être planté par tranche de 100 m ² d'espace vert planté. -les espèces invasives listées en annexe du présent règlement sont à proscrire. - les espèces locales listées en annexe du présent règlement sont à privilégier. | |
| | Hébergement. | ou -un mur plein en maçonnerie traditionnelle ou enduits à l'identique de la construction principale, d'une hauteur de 1.80m maximum, | - un grillage vert sur un soubassement de 0.2m totalisant une hauteur de 2m maximum, ou | | |
| Équipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public. | ou -un mur bahut en maçonnerie traditionnelle | - Une haie champêtre d'essences locales et diversifiées séparative d'une hauteur de 2m maximum, doublée ou non d'un grillage. | | |
| | Bureau | ou enduits à l'identique de | | | |



| | | | | |
|--|--------------------------------------|---|--|--|
| | administratif et public. | la construction principale, de 0.80m surmonté d'un grillage, totalisant une hauteur maximum de 2 m, doublé d'une haie champêtre d'essences locales et diversifiées, ou - un grillage vert sur un soubassement de 0.2m totalisant une hauteur de 2m maximum, doublé d'une haie champêtre d'essences locales et diversifiées. | | |
| | Autre équipement recevant du public. | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | | | |

| Chap2.UC : Qualité architecturale | | | |
|--|------------------|---|--|
| destinations | sous-destination | toiture | façade |
| Habitation | Logement. | -des pentes de toit comprises entre 35 et 45°. -des couvertures ayant l'aspect des tuiles plates de teinte flammée, en terre cuite. - des pentes et des aspects non règlementés pour les vérandas et les abris de jardin. | - des enduits colorés selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou - des pierres à vue. ou - du bois pour les constructions bioclimatiques à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou lasuré. - du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin de moins de 20m². et/ou -des menuiseries de teinte blanche et/ou colorées selon la palette chromatique de référence (voir annexe). |
| | Hébergement | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | -un toit-terrasse à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques. | |



| Chap2.UC : Stationnement | | | |
|--|------------------|---|--|
| destinations | sous-destination | stationnement | |
| | | des véhicules | des cycles |
| Habitation | Logement. | Aménager au sein de l'unité foncière ou dans un périmètre de 100 mètres maximum : -2 places de stationnement minimum par logement de 0 à 50m ² de Superficie de Plancher. | -1 place de stationnement pour cycle minimum par logement. |
| | Hébergement. | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | -1 place de stationnement minimum par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher, au-delà de 50m ² de SP. | |

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.UC : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Chap3.UC : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU) (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)



Eau pluviale : Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales est limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Ordures ménagères et tri sélectif : Tout bâtiment à vocation d'habitat collectif, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.



ZONE UE

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Chap1.UE : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | |
|---|--------------------------------------|----------|----------|--|
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | - |
| | Exploitation forestière | X | | |
| Habitation et leur annexe | Logement | | X | - qu'elle soit liée à un équipement d'intérêt collectif et service public et nécessaire à son fonctionnement et dans la limite de 150 m ² de Superficie de Plancher |
| | Hébergement | X | | - |
| | Garage en sous-sol | X | | |
| | Annexe | | | X |
| Commerce et activité de service | Artisanat | X | | - |
| | Activité de service | X | | |
| | Commerce de détail | X | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public | | X | - |
| | Bureau administratif et public. | | X | |
| | Local technique et industriel public | | X | |
| | Etablissement d'enseignement | | X | |
| | Etablissement de santé | | X | |



| | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|--|
| | Etablissement d'action sociale | | X | |
| | Salle d'art et de spectacle | | X | |
| | Equipement sportif | | X | |
| | Autre équipement recevant du public. | | X | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie. | X | | |
| | Entrepôt. | X | | |
| | Bureau. | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition. | X | | |

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Chap2.UE : Volumétrie et implantation des constructions

| destinations | sous-destination | implantation par rapport aux voies et emprises publiques | implantation par rapport aux limites séparatives | distance des constructions sur une même unité foncière | hauteur |
|--|---------------------------------|--|---|--|---|
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public. | -à l'alignement des voies et emprises publiques et avec un retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques. | -d'une limite séparative latérale à l'autre, ou - avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives de fond d'unité foncière. | - | -limitée à 15m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, ou -limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| | Bureau administratif et public. | | | | |
| | Etablissement d'enseignement. | | | | |
| | Etablissement de santé. | | | | |
| | Etablissement d'action sociale. | | | | |
| | Equipement sportif. | | | | |
| | Salle d'art et de | | | | |



| | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|--|--|
| | spectacle. | | | | |
| | Autre équipement recevant du public. | | | | |

| Chap2.UE : Stationnement | | |
|--|-------------------------------|---|
| destinations | sous-destination | des cycles |
| Équipement d'intérêt collectif et service public | Établissement d'enseignement. | -1 place de stationnement pour cycle minimum par tranche de 8 élèves. |

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.UE : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Chap3.UE : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU) (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)

Eau pluviale : Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales est limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement.



Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Ordures ménagères et tri sélectif : Tout bâtiment à vocation d'habitat collectif, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.



ZONE UX

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Chap1.UX : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | |
|---|-------------------------|----------|----------|---|
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | - |
| | Exploitation forestière | X | | |
| Habitation | Logement | | X | - dans le hameau de FLEURY, qu'il fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les dispositions de l'OAP3, et, - qu'il s'inscrive dans la volumétrie d'une construction liée à de l'artisanat, une activité de services, une industrie, un entrepôt ou un bureau et qu'elle soit ne dépasse pas 100m ² de Superficie de Plancher. |
| | Hébergement | X | | - |
| | Garage en sous-sol | X | | |
| | Annexe | X | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat | | X | - dans le hameau de FLEURY, qu'il fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les dispositions de l'OAP3, et, - que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 40 % de l'unité foncière, ou |
| | Activité de service | | X | - que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 50 % de l'unité foncière, lorsque que la construction comporte un système de collecte de l'énergie solaire (de type panneaux photovoltaïques) et - que l'activité ne génère pas de stockage de matériaux en plein air de plus de 100 m ³ . |



| | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|---|
| | Commerce de détail | X | | - |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public | | X | - |
| | Bureau administratif et public. | | X | |
| | Local technique et industriel public | | X | |
| | Etablissement d'enseignement | X | | |
| | Etablissement de santé | X | | |
| | Etablissement d'action sociale | X | | |
| | Salle d'art et de spectacle | X | | |
| | Equipement sportif | X | | |
| Autre équipement recevant du public. | | X | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie. | | X | <p>- dans le hameau de Fleury, qu'il fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les dispositions de l'OAP3,</p> <p>et,</p> <p>- que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne dépassent pas 500m² de Superficie de Plancher.</p> <p>- que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 40 % de l'unité foncière,</p> <p>ou</p> <p>- que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 50 % de l'unité foncière, lorsque que la construction comporte un système de collecte de l'énergie solaire (de type panneaux photovoltaïques).</p> |
| | Entrepôt. | | X | |
| | Bureau. | | X | |



| | | | | |
|--|------------------------------------|---|--|---|
| | Centre de congrès et d'exposition. | X | | - |
|--|------------------------------------|---|--|---|

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Chap2.UX : Volumétrie et implantation des constructions

| destinations | sous-destination | implantation par rapport aux voies et emprises publiques | implantation par rapport aux limites séparatives | hauteur |
|--|--------------------------------------|---|---|--|
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public. | -à l'alignement des voies et emprises publiques. | -avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives de fond d'unité foncière. | -limitée à 15m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente. -limitée à 10 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| | Bureau administratif et public. | -avec un retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques. | -Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux | |
| | Autre équipement recevant du public. | -Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux | celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du | |



| | | | | |
|--|----------------------|--|-----------------------------------|--|
| | | dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme. | code de l'urbanisme. | |
| Commerce | Artisanat. | -avec un retrait de 10m minimum de la voie de desserte et 15 mètres de la RD201 dans l'OAP3. | - avec un retrait de 4 m minimum. | |
| | Activité de service. | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie | | | |
| | Entrepôt | | | |
| | Bureau | | | |

| Chap2.UX : Qualité urbaine | | | | |
|--|--------------------------------------|--|---|--|
| destinations | sous-destination | clôture | | plantations |
| | | En façade sur rue | En limite séparative | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public. | <ul style="list-style-type: none"> - Les murs pleins existant constitués de maçonnerie traditionnelle seront systématiquement conservés. - un mur plein en maçonnerie traditionnelle ou enduits à l'identique de la construction principale, d'une hauteur de 1.80m maximum. - un mur bahut en maçonnerie traditionnelle ou enduits à l'identique de la construction principale, de 0.80m surmonté d'une grille, totalisant une hauteur maximum de 2 m. | <ul style="list-style-type: none"> -un mur plein d'une hauteur de 2 m maximum, enduit à l'identique de la construction principale. - un grillage vert sur un soubassement de 0.2m totalisant une hauteur de 2m maximum. - Une haie champêtre d'essences locales et diversifiées, séparative d'une hauteur de 2m maximum, doublée ou non d'un grillage. | -1 arbre minimum, doit être planté par tranche de 5 places de stationnement. |
| | Bureau administratif et public. | | | |
| | Autre équipement recevant du public. | | | |
| Commerce | Artisanat. | - un mur plein d'une hauteur de 2 m maximum. | | -l'espace vert doit |



| | | | |
|--|----------------------|---|--|
| | Activité de service. | <ul style="list-style-type: none"> - un grillage d'une hauteur de 2m maximum. - une haie champêtre d'essences locales et diversifiées séparative d'une hauteur de 2m maximum. - un grillage vert sur un soubassement de 0.2m totalisant une hauteur de 2m maximum, doublé d'une haie champêtre d'essences locales et diversifiées. | représenter au minimum 10 % de l'unité foncière. |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie | | |
| | Bureau | | |

| Chap2.UX : Qualité architecturale | | | |
|--|----------------------|--|--|
| destinations | sous-destination | toiture | façade |
| Commerce | Artisanat. | <ul style="list-style-type: none"> - des couvertures ayant l'aspect des tuiles plates de teinte flammée, de terre cuite et/ou du zinc patiné. | <ul style="list-style-type: none"> - du bois pour les constructions bioclimatiques à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou lasuré. - du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin de moins de 20m². |
| | Activité de service. | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie | | |
| | Entrepôt | | |
| | Bureau | | |

| Chap2.UX : Stationnement | | | |
|--------------------------|------------------|--|--|
| destinations | sous-destination | stationnement | |
| | | des véhicules | des cycles |
| Habitation | Logement. | <ul style="list-style-type: none"> Aménager au sein de l'unité foncière : -1 place de stationnement minimum de 0 à 100m² de Superficie de Plancher. | -1 place de stationnement pour cycle minimum par logement. |
| Commerce, | Artisanat. | <ul style="list-style-type: none"> Aménager au sein de l'unité foncière : -1 place de stationnement minimum par tranche de 80 m² de Superficie de Plancher. | -1 place de stationnement pour cycle par tranche de 80 m ² de Superficie de Plancher. |



| | | | |
|--|----------------------|--|---|
| | Activité de service. | Aménager au sein de l'unité foncière : -2 places de stationnement minimum par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher. | -1 place de stationnement pour cycle par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie | Aménager au sein de l'unité foncière : -1 place de stationnement minimum par tranche de 80 m ² de Superficie de Plancher. | -1 place de stationnement pour cycle par tranche de 80 m ² de Superficie de Plancher. |
| | Entrepôt | Aménager au sein de l'unité foncière : -1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher. | -1 place de stationnement pour cycle par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher. |
| | Bureau | Aménager au sein de l'unité foncière : -2 places de stationnement minimum par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher. | -1 place de stationnement pour cycle par tranche de 50m ² de Superficie de Plancher |

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.UX : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Chap3.UX : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU) (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)

Eau pluviale : Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales est limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement.



Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Ordures ménagères et tri sélectif : Tout bâtiment à vocation d'habitat collectif, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.



TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE



ZONE N

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Chap1.N : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | | | | |
|--|-------------------------|----------|----------|---------------------------------|--|----------|----------|
| Constructions | | | | Usages et affectations des sols | | | |
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions | Usages | interdit | autorisé |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | - | Usages agricoles et forestiers | | X |
| | | | | | Modifier et/ou détruire une zone humide avérée du SAGE ou une mare à préserver, identifiées sur le plan de zonage. | X | |
| | Exploitation forestière | X | | - | Usages agricoles et forestiers | | X |
| | | | | | Modifier et/ou détruire une zone humide avérée du SAGE ou une mare à préserver, identifiées sur le plan de zonage. | X | |
| Habitation | Logement | X | | - | Jardins d'agrément et de cultures | | X |
| | Hébergement | X | | | | | |
| | Garage en sous-sol | X | | | | | |
| | Annexe | | | X | - dans la limite de 50 m ² de Superficie de Plancher, à condition d'être liée à un logement existant à la date d'approbation du PLU et d'être située à moins de 10 mètres de cette construction - Modifier et/ou détruire une zone humide avérée du SAGE ou une mare à préserver, identifiées sur le plan de zonage. - Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. | X | |



| | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|---|---|---|--|
| | | | | <p>et</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas être située dans les zones humides avérées du SAGE identifiées sur le plan de zonage, et - de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau. | | | |
| Commerce | Artisanat | X | | - | - | | |
| | Activité de service | X | | | | | |
| | Commerce de détail | X | | | | | |
| | Restauration | X | | | | | |
| | Commerce de gros | X | | | | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | | | | |
| | Cinéma | X | | | | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public | X | | - | - | | |
| | Bureau administratif et public. | X | | | | | |
| | Local technique et industriel public | | X | | | <ul style="list-style-type: none"> - d'être liés à l'implantation de réseaux divers d'intérêt général, et - de ne pas être située dans les zones humides | <ul style="list-style-type: none"> - Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. |



| | | | | | | | |
|---|---|---|--|--|--|--|--|
| | | | | avérées du SAGE identifiées sur le plan de zonage, et - de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau. | | | |
| | Etablissement d'enseignement | X | | | | | |
| | Etablissement de santé | X | | | | | |
| | Etablissement d'action sociale | X | | | | | |
| | Salle d'art et de spectacle | X | | | | | |
| | Equipement sportif | X | | | | | |
| | Autre équipement recevant du public. | X | | | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie. | X | | | | | |
| | Entrepôt. | X | | | | | |
| | Bureau. | X | | | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition. | X | | | | | |

| Chap1.Nc : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | | |
|---|-------------------------|----------|----------|--|--|
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions | |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | - | |
| | Exploitation forestière | X | | - | |
| Habitation | Logement | | X | - d'être lié à une activité de gardiennage et de surveillance du site, dans la limite de 250 m ² de Superficie de Plancher et de deux bâtiments | |



| | | | | |
|---|-------------------------------------|---|---|---|
| | | | | distincts, sur l'ensemble de l'unité foncière, et - de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau. |
| | Hébergement | | X | - d'être assimilée à une Habitation Légère de Loisirs ou une Résidence Mobile de Loisirs ou une tente et de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau. |
| | Garage en sous-sol | X | | - |
| | Annexe | | X | - de constituer une piscine liée à l'activité de camping et de loisirs et de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau. - de constituer un abri de jardin lié à une activité maraîchère ou de jardinage de loisirs et dans la limite de 6 m ² d'emprise au sol par emplacement de camping et de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau. - d'être nécessaire à l'activité de camping pour le stockage de matériel, dans la limite de 150 m ² de Superficie de Plancher. |
| Commerce | Artisanat | X | | - |
| | Activité de service | | X | - d'être lié à l'activité de camping et dans la limite de 50 m ² de Superficie de Plancher. |
| | Commerce de détail | | X | |
| | Restauration | | X | |
| | Commerce de gros | X | | - |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service | Local administratif et public | | X | - d'être liés à l'implantation de réseaux divers d'intérêt général, |



| | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|--|
| public | Bureau administratif et public. | | X | et - de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau. |
| | Local technique et industriel public | | X | |
| | Etablissement d'enseignement | X | | |
| | Etablissement de santé | X | | |
| | Etablissement d'action sociale | X | | |
| | Salle d'art et de spectacle | X | | |
| | Equipement sportif | X | | |
| | Autre équipement recevant du public. | | X | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie. | X | | - |
| | Entrepôt. | X | | |
| | Bureau. | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition. | X | | |

| Chap1.Np1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | |
|--|-------------------------------------|----------|----------|---------------------|
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | - |
| | Exploitation forestière | X | | |
| Habitation | Logement | X | | - |
| | Hébergement | X | | |
| | Garage en sous-sol | X | | |
| | Annexe | X | | |
| Commerce | Artisanat | X | | - |
| | Activité de service | X | | |
| | Commerce de détail | X | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service | Local administratif et public | X | | - |
| | Bureau administratif et public. | X | | |



| | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|--|--|
| public | Local technique et industriel public | X | | | |
| | Etablissement d'enseignement | X | | | |
| | Etablissement de santé | X | | | |
| | Etablissement d'action sociale | X | | | |
| | Salle d'art et de spectacle | | X | | -dans la limite de 500 m ² de Superficie de Plancher sur l'ensemble de la zone. |
| | Equipement sportif | X | | | |
| | Autre équipement recevant du public. | | X | | - |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie | X | | | |
| | Entrepôt | X | | | |
| | Bureau | X | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition. | X | | | |

| Chap1.Np2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | | |
|--|-------------------------------------|----------|----------|---------------------|---|
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions | |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | | |
| | Exploitation forestière | X | | | |
| Habitation | Logement | X | | | |
| | Hébergement | X | | | |
| | Garage en sous-sol | X | | | |
| | Annexe | X | | | |
| Commerce | Artisanat | X | | | |
| | Activité de service | X | | | |
| | Commerce de détail | X | | | |
| | Restauration | X | | | |
| | Commerce de gros | X | | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | X | | - de s'inscrire dans le volume des constructions existantes en conservant l'aspect général extérieur. |
| | Cinéma | X | | | - |
| Equipement d'intérêt collectif et service | Local administratif et public | X | | | |
| | Bureau administratif et public | X | | | |



| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| public | Locaux techniques et industriels publics | X | | |
| | Etablissement d'enseignement | X | | |
| | Etablissement de santé | X | | |
| | Etablissement d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacle | X | | |
| | Equipement sportif | X | | |
| | Autre équipement recevant du public. | X | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie. | X | | |
| | Entrepôt. | X | | |
| | Bureau. | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition. | X | | |

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Chap2.N : Implantation des constructions

| destinations | sous-destination | implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
|--|--------------------------------------|---|
| Habitation | Annexe | - un retrait minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques. - un retrait minimum de 75 mètres de l'emprise de la RD201. |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local technique et industriel public | - un retrait minimum de 75 mètres de l'emprise de la RD201. |



| Chap2.Nc : Volumétrie et qualité urbaine. | | | | |
|--|---------------------------------|--|--|--|
| destinations | sous-destination | hauteur | toiture | façade |
| Habitation | Logement | -limitée à 12 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, ou -limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. | -des pentes de toit comprises entre 35 et 45°. -des couvertures ayant l'aspect des tuiles plates de teinte flammée, en terre cuite. - des pentes et des aspects non réglementés pour les vérandas et les abris de jardin. -un toit-terrasse à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques. | - des enduits colorés selon la palette chromatique de référence (voir annexe) - des menuiseries de teinte blanche et colorées selon la palette chromatique de référence (voir annexe) - des pierres à vue. - du bois pour les constructions bioclimatiques à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou lasuré. - du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin de moins de 20m². et/ou -des menuiseries de teinte blanche et/ou colorées selon la palette chromatique de référence (voir annexe). |
| | Hébergement | | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public | -limitée à 12 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, ou -limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. | des pentes de toit comprises entre 35 et 45°. -des couvertures ayant l'aspect des tuiles plates de teinte flammée, en terre cuite. - des pentes et des aspects non réglementés pour les | - des enduits colorés selon la palette chromatique de référence (voir annexe) - du bois pour les constructions bioclimatiques à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou |
| | Bureau administratif et public. | | | |



| | | | | |
|--|--------------------------------------|--|----------------------------------|--|
| | Local technique et industriel public | | vérandas et les abris de jardin. | lasuré. - du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin de moins de 20m ² . |
|--|--------------------------------------|--|----------------------------------|--|

Chap2.N, Nc, Np1 et Np2 : Qualité paysagère

| destinations | sous-destination | Interdit | obligation |
|--|---------------------------------------|--|--|
| Equipement d'intérêt collectif et service public | - de réseau divers d'intérêt général. | - toute implantation d'espèces cataloguées invasives (voir annexe en fin de règlement) - toute destruction des zones humides avérées du SAGE identifiées sur le plan de zonage. - toute destruction des mares à préserver du SAGE identifiées sur le plan de zonage. | - les coupes et abattages d'arbres au sein des Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. |

Chap2. Nc : Stationnement

| destinations | sous-destination | stationnement des véhicules |
|--------------|------------------|--|
| Habitation | Logement | - que les aires de stationnement soient réalisées avec des matériaux perméables. |
| | Hébergement | |

Chap2. Np1 : Stationnement

| destinations | sous-destination | stationnement des véhicules |
|---|-----------------------------|--|
| Equipement d'intérêt collectif et service public. | Salle d'art et de spectacle | - que les aires de stationnement soient réalisées avec des matériaux perméables. |



CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.N : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Chap3.N : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduelles, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU) ~~(voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU)~~

Eau pluviale : Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales est limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Ordures ménagères et tri sélectif : Tout bâtiment à vocation d'habitat collectif, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.



TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



ZONE A

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Chap1.A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | | | | |
|--|-------------------------|----------|----------|---|--|----------|----------|
| Constructions | | | | | Usages et affectations des sols | | |
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions | Usages | interdit | autorisé |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | X | - de ne pas être située dans les zones humides avérées du SAGE identifiées sur le plan de zonage. | - Usages agricoles et forestiers. | | X |
| | Exploitation forestière | | X | - de ne pas être située dans les zones humides avérées du SAGE identifiées sur le plan de zonage. | - Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. | X | |
| | | | | | - Modifier et/ou détruire une zone humide avérée du SAGE ou une mare à préserver, identifiées sur le plan de zonage. - Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. | X | |
| | | | | | Usages agricoles et forestiers | | X |
| Habitation | Logement | | X | - d'être liée et nécessaire à la surveillance et au fonctionnement d'une installation d'exploitation agricole ou forestière, et - de ne pas dépasser une | - Modifier et/ou détruire une zone humide avérée du SAGE ou une mare à préserver, identifiées sur le plan de zonage. - Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 | X | |



| | | | | | | | |
|----------|----------------------|---|---|--|--|---|--|
| | | | | superficie de plancher de 150 m ² par unité foncière, et - de ne pas être située dans les zones humides avérées du SAGE identifiées sur le plan de zonage. | mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. | | |
| | Hébergement | X | | - de ne pas dépasser une Superficie de Plancher de 250 m ² par unité foncière, et - à condition de s'inscrire dans la volumétrie d'un bâtiment existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifié sur le plan de zonage. | - Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. | X | |
| | Garage en sous-sol | X | | - | | | |
| | Annexe | | X | - dans la limite de 50 m ² de Superficie de Plancher, à condition d'être liée à un logement existant à la date d'approbation du PLU et d'être située à moins de 10 mètres de cette construction | | | |
| Commerce | Artisanat | X | | | | | |
| | Activité de services | X | | - | - | | |
| | Commerce de | | X | - de ne pas dépasser une | - Imperméabiliser le sol | X | |



| | | | | | | | |
|--|--|---|---|--|--|---|--|
| | détail | | | superficie de plancher de 50 m ² par unité foncière, de s'insérer dans la volumétrie d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et d'être lié à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière. | dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. | | |
| | Restauration | X | | | | | |
| | Commerce de gros | X | | | | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | - | - | | |
| | Cinéma | X | | | | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Locaux administratifs et publics | X | | - | - | | |
| | Bureaux administratifs et publics. | X | | - | - | | |
| | Locaux techniques et industriels publics | | X | - d'être liés à l'implantation de réseaux divers d'intérêt général. - de ne pas être située dans les zones humides avérées du SAGE identifiées sur le plan de zonage, et - de s'implanter avec un retrait minimum de 5 | - Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. | X | |



| | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|--|--------------------------------------|---|--|--|
| | | | | mètres de l'emprise des cours d'eau. | | | |
| | Etablissement d'enseignement | X | | | | | |
| | Etablissement de santé | X | | | | | |
| | Etablissement d'action sociale | X | | | | | |
| | Salles d'art et de spectacle | X | | - | - | | |
| | Equipement sportif | X | | | | | |
| | Autre équipement recevant du public. | X | | | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie. | X | | | | | |
| | Entrepôt. | X | | | | | |
| | Bureau. | X | | | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition. | X | | - | - | | |

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Chap2.A : Volumétrie

| destinations | sous-destination | hauteur |
|--|-------------------------|--|
| Exploitation agricole. Exploitation forestière. | Exploitation agricole | - limitée à 15 mètres maximum mesurés du sol naturel au point le plus haut de la construction. |
| | Exploitation forestière | |



| | | |
|------------|--------------|--|
| Habitation | Logement. | - limitée à 6 mètres maximum mesurés du sol naturel au faitage de la construction. |
| | Hébergement. | |

Chap2.A : Qualité paysagère

| destinations | sous-destination | Interdit | obligation |
|--|-------------------------|--|--|
| Exploitation agricole. Exploitation forestière. | Exploitation agricole | - toute implantation d'espèces cataloguées invasives (voir annexe en fin de règlement) - toute destruction des zones humides avérées du SAGE identifiées sur le plan de zonage. - toute destruction des mares à préserver du SAGE identifiées sur le plan de zonage. | - les coupes et abattages d'arbres au sein des Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. |
| | Exploitation forestière | | |
| Habitation | Logement. | | |
| | Hébergement. | | |

Chap2.A : Implantation des constructions

| destinations | sous-destination | implantation par rapport aux voies et emprises publiques | implantation par rapport aux limites séparatives |
|--|-------------------------|--|---|
| Exploitation agricole. Exploitation forestière. | Exploitation agricole | - un retrait minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques. | - un retrait de 10 mètres minimum de toutes les limites séparatives. - un retrait de 20 mètres des limites avec les zones UA, UB et UC délimitées sur le plan de zonage. |
| | Exploitation forestière | - un retrait minimum de 75 mètres de l'emprise de la RD201. | |



| Chap2.A : Qualité architecturale | | | |
|--|-------------------------|--|--|
| destinations | sous-destination | toiture | façade |
| Exploitation agricole. Exploitation forestière. | Exploitation agricole | - des couvertures ayant l'aspect des tuiles plates de teinte flammée, de terre cuite et/ou du zinc patiné. | - les bardages en tôle devront être de teinte sable beige. - les bardages bois seront naturels ou peint selon la palette chromatique de référence (voir annexe) |
| | Exploitation forestière | | |

| Chap2.A : Stationnement | | | |
|-------------------------|---------------------|--|--|
| destinations | sous-destination | stationnement | |
| | | des véhicules | des cycles |
| Habitation. | Logement. | - 2 places de stationnement par logement et hébergement. | - |
| | Hébergement. | | |
| Commerce. | Commerce de détail. | - 2 places de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. | - 2 places de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. |

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.A : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.



Chap3.A : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées ~~en vigueur~~ approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU) ~~(voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU)~~

Eau pluviale : Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales est limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public



TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER



ZONE 1AU

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Chap1.1AU : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | | | | |
|--|-------------------------|----------|----------|--|--|----------|----------|
| Constructions | | | | | Usages et affectations des sols | | |
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions | Usages | interdit | autorisé |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | - | - Usages agricoles et forestiers. | | X |
| | Exploitation forestière | X | | | - Modifier et/ou détruire une zone humide avérée du SAGE ou une mare à préserver, identifiées sur le plan de zonage. | X | |
| Habitation | Logement | | X | - que les constructions fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les dispositions de l'OAP1, et - que l'emprise au sol des constructions d'habitation, d'annexe et/ou d'hébergement ne dépasse pas 40 % de l'unité foncière. | | | |
| | Hébergement | | X | | | | |
| | Garage en sous-sol | | X | - | | | |
| | Annexe | | X | - que la superficie de plancher de l'annexe ne dépasse 50 m ² et que chaque unité foncière ne totalise pas plus de 2 | | | |



| | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|------------------|---|--|--|
| | | | | annexes maximum. | | | |
| Commerce | Artisanat | X | | - | | | |
| | Activité de service | X | | | | | |
| | Commerce de détail | X | | | | | |
| | Restauration | X | | | | | |
| | Commerce de gros | X | | | | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | | | | |
| | Cinéma | X | | | | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public | | X | - | | | |
| | Bureau administratif et public | | X | | | | |
| | Local technique et industriel public | | X | | | | |
| | Etablissement d'enseignement | X | | | | | |
| | Etablissement de santé | X | | | | | |
| | Etablissement d'action sociale | X | | | | | |
| | Salle d'art et de spectacle | X | | | | | |
| | Equipement sportif | X | | | | | |
| | Autre équipement recevant du public. | X | | | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie. | X | | - | | | |
| | Entrepôt. | X | | | | | |
| | Bureau. | | X | | - que l'emprise au sol des constructions de bureau ne dépasse pas 40 % de l'unité | | |



| | | | | | | | |
|--|------------------------------------|---|--|-----------|--|--|--|
| | | | | foncière. | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition. | X | | - | | | |

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| Chap2.1AU : Volumétrie et implantation des constructions | | | | | |
|--|------------------|--|---|--|---|
| destinations | sous-destination | implantation par rapport aux voies et emprises publiques | implantation par rapport aux limites séparatives | distance des constructions sur une même unité foncière | hauteur |
| Habitation | Logement | <p>-Dans une bande de 25m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et avec un retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques.</p> <p>-Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan</p> | <p>- avec un retrait de 3m minimum des limites séparatives ou 6m si la façade comporte au moins une ouverture.</p> <p>- sur une limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum d'une ou de deux limites séparatives.</p> <p>- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de</p> | -5m minimum entre deux constructions. | <p>-limitée à 12 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente,</p> <p>ou</p> <p>-limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p> |
| | Hébergement | | | | |



| | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|---|--|
| | | local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme. | chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme. | | |
| Annexe | Logement | - | -sur les limites séparatives ou avec un retrait de 3 m minimum. | - | - limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel au point le plus haut en cas de toiture à pente, ou -limitée à 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public. | -à l'alignement des voies et emprises publiques, ou -avec un retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques. | -d'une limite séparative latérale à l'autre, ou -avec un retrait de 3 m minimum des limites séparatives de fond d'unité foncière. | - | -limitée à 12m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, ou -limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse. |
| | Bureau administratif et public. | | | | |
| | Local technique et industriel public | | | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | -avec un retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques. | - avec un retrait de 3m minimum des limites séparatives ou 6m si la façade comporte au moins une ouverture. | - | - |



| Chap2.1AU : Qualité urbaine | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|---|
| destinations | sous-destination | clôture | | plantations |
| | | En façade sur rue | En limite séparative | |
| Habitation | Logement. | - Les murs pleins existant constitués de maçonnerie traditionnelle seront systématiquement conservés, ou | -un mur plein d'une hauteur de 2 m maximum, enduit à l'identique de la construction principale, ou - un grillage vert sur un soubassement de 0.2m totalisant une hauteur de 2m maximum, ou - Une haie champêtre d'essences locales et diversifiées séparative d'une hauteur de 2m maximum. | -dans l'enceinte de chaque lot l'espace vert doit représenter au minimum 30 % de l'unité foncière et 1 arbre minimum, doit être planté par tranche de 100 m ² d'espace vert planté. |
| | Hébergement. | -un mur plein en maçonnerie traditionnelle ou enduits à l'identique de la construction principale, d'une hauteur de 1.80m maximum, | | |
| Equipement d'intérêt collectif et service public | Local administratif et public. | ou -un mur bahut en maçonnerie traditionnelle ou enduits à l'identique de la construction principale, de 0.80m surmonté d'un grillage, totalisant une hauteur maximum de 2 m, doublé d'une haie champêtre d'essences locales et diversifiées, | | |
| | Bureau administratif et public. | ou | | |
| | Local technique et industriel public | - un grillage vert sur un soubassement de 0.2m totalisant une hauteur de 2m maximum, doublé d'une haie champêtre d'essences locales et diversifiées. | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | | | -dans l'ensemble de la zone, les espaces verts communs doivent représenter au minimum 10% de la zone 1AU, les espèces invasives sont à proscrire et les espèces locales sont à privilégier (voir en annexe du présent règlement). |



| Chap2.1AU : Qualité architecturale | | | |
|--|------------------|--|---|
| destinations | sous-destination | toiture | façade |
| Habitation | Logement. | <ul style="list-style-type: none"> -des pentes de toit comprises entre 35 et 45°. -des couvertures ayant l'aspect des tuiles plates de teinte flammée, en terre cuite. - des pentes et des aspects non règlementés pour les vérandas et les abris de jardin. -un toit-terrasse à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques. | <ul style="list-style-type: none"> - des enduits colorés selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou - des pierres à vue. ou - du bois pour les constructions bioclimatiques à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou lasuré. - du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin de moins de 20m². et/ou -des menuiseries de teinte blanche et/ou colorées selon la palette chromatique de référence (voir annexe). |
| | Hébergement | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | | |

| Chap2.1AU : Stationnement | | | |
|--|------------------|--|--|
| destinations | sous-destination | stationnement | |
| | | des véhicules | des cycles |
| Habitation | Logement. | <ul style="list-style-type: none"> -2 places de stationnement minimum par logement de 0 à 50m² de Superficie de Plancher. -1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² de Superficie de Plancher, au-delà de 50m² de Superficie de Plancher. | <ul style="list-style-type: none"> -1 place minimum de stationnement pour cycle par logement. |
| | Hébergement. | | |
| Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Bureau | | |



CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.1AU : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès direct à une construction, ni à une unité foncière n'est autorisé depuis la RD49A.

Chap3.1AU : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du PLU) (~~voir pièce 6.9 : zonage d'assainissement, du présent PLU~~)

Eau pluviale : Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Lorsque le réseau existe et que ses capacités sont suffisantes, le rejet des eaux pluviales est limité à un débit inférieur ou égal au débit spécifique avant construction et/ou aménagement.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Ordures ménagères et tri sélectif : Tout bâtiment à vocation d'habitat collectif, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.



ZONE 2AU

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Chap1.2AU : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|----------|----------|---------------------|--|----------|----------|
| Constructions | | | | | Usages et affectations des sols | | |
| destinations | sous-destination | interdit | autorisé | soumis à conditions | Usages | interdit | autorisé |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | | - Usages agricoles et forestiers. | | X |
| | Exploitation forestière | X | | - | - Modifier et/ou détruire une zone humide avérée du SAGE ou une mare à préserver, identifiées sur le plan de zonage. | X | |
| Habitation | Logement | X | | | - | | |
| | Hébergement | X | | | - | | |
| | Garage en sous-sol | X | | - | - | | |
| | Annexe | X | | | - | | |
| Commerce | Artisanat | X | | | - | | |
| | Activité de service | X | | | - | | |
| | Commerce de détail | X | | | - | | |
| | Restauration | X | | | - | | |
| | Commerce de gros | X | | - | - | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | | - | | |
| | Cinéma | X | | | - | - | |
| Equipement | Local administratif | X | | - | - | | |



| | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|------------|---|--|---|---|--|
| d'intérêt collectif et service public | et public | | | | | | |
| | Bureau administratif et public | X | | | - | | |
| | Local technique et industriel public | X | | | - | | |
| | Etablissement d'enseignement | X | | | - | | |
| | Etablissement de santé | X | | | - | | |
| | Etablissement d'action sociale | X | | | - | | |
| | Salle d'art et de spectacle | X | | | - | | |
| | Equipement sportif | X | | | - | | |
| | Autre équipement recevant du public. | X | | | - | | |
| | Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire. | Industrie. | X | | | - | |
| Entrepôt. | | X | | | - | | |
| Bureau. | | X | | | - | | |
| Centre de congrès et d'exposition. | | X | | | - | | |



TITRE VI - ANNEXES