

Ue

UE – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ue – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les activités de stockage liées à l'agriculture.
- Les commerces et activités de service : sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 1 000 m² de surface de plancher et qu'il ne s'agisse pas d'un établissement relevant de la

nomenclature INSEE 472 Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé d'une surface de vente inférieure à 300 m² ou issue d'une division de local commercial de commerce alimentaire,

- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - Que le logement soit destiné à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité de l'établissement, dans la limite de 100m² de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du programme immobilier de l'activité économique.
 - Qu'il s'agisse d'hébergement hôtelier, étudiant ou résidence hôtelière.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable pour l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.

Ue – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

UE – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Ue – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique et à 10 mètres minimum de la RD888.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées avec un recul différent, les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.

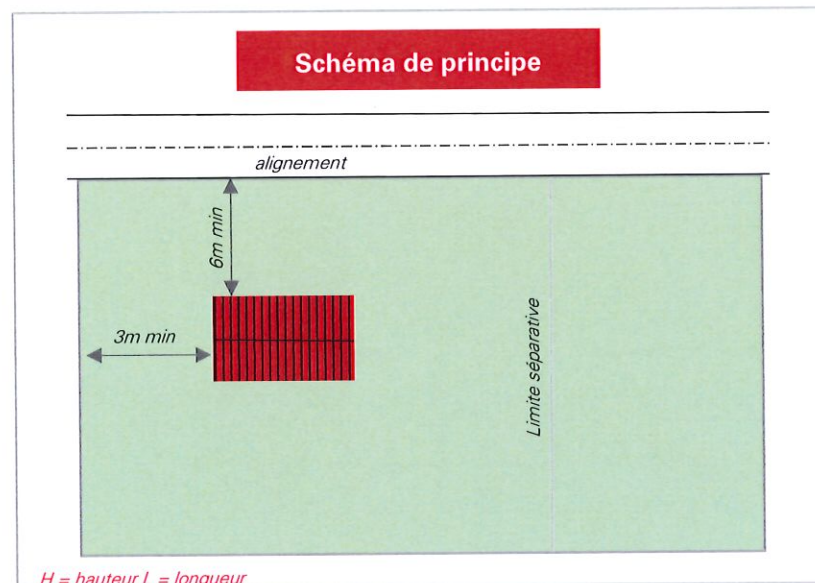
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées avec un recul différent, les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets.



Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, à partir du terrain naturel avant travaux.

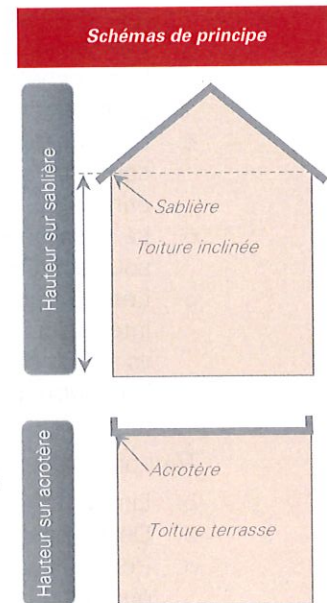
Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale E2C1 labellisé.

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 10 m au point le plus haut.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU les extensions pourront se faire avec la même hauteur, si celle-ci est différente de la règle générale.

Une hauteur supérieure sera autorisée pour des équipements ponctuels tels que des silos dans la limite de 13 mètres.



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E2C1 avec une labellisation ; l'emprise au sol pourra être dépassée, dans la limite de 10%.

Ue – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
 - Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits., sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction.
 - Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphérique à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction.
 - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
 - Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives sont interdits à moins de 2 mètres de ladite limite.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverse ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
 - Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
 - Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.
- Façades :
 Les façades présenteront des matériaux dont les couleurs seront issues d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens historiques, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, sauf pour des éléments architecturaux ponctuels. Les constructions devront introduire obligatoirement un habillage bois naturel sur la façade principale à minima.
 Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents seront tous traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.
 - Toitures :
 Les éléments techniques en toiture devront être masqués.
 - Percements et ouvertures :
 Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.
 Energie renouvelable : 1 système de production d'énergie renouvelable sera requis pour toute nouvelle construction.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m maximum.

Les clôtures sur rue seront constituées de plantations, haies arbustives composées de plusieurs essences locales et champêtres pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre (RAL 7016). Seuls de part et d'autre des portails des murs pourront être bâtis comme support du portail.

1 aire de présentation des déchets sera aménagée à proximité de l'accès.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur est fixée à 1,80 m maximum.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage de couleur gris foncé (RAL 7016), doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Ue – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieur doivent être aménagées ou protégées par des écrans visuels. En aucun cas, elles ne devront être visibles depuis l'espace public.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Un minimum de 30 % de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés. Elles seront réalisées avec un matériau ou système perméable.

Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% des obligations définies ci-dessus.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 50% des obligations définies ci-dessus.

Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de leur surface à des espaces verts de pleine terre plantés.

Les limites de propriété doivent être plantées de haies arbustives et/ou bocagères.

Dans un permis d'aménager ou un permis valant division :

- 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinés à des espaces verts aménagés sur les parties communes.

Ue – Article 6 : Stationnement

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

- Pour les constructions à usage d'habitation : un minimum de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, industrie, entrepôt ou bureau : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

- Stationnement pour deux roues :
 - Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 2 bureaux au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
 - Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

UE – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ue – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 5,00 m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 4 m pour les voies en sens unique,
- 6 m pour les voies à double sens de circulation.

Et une emprise de plate-forme de 7 mètres pour les voies en sens unique,

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour tout en étant conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Ue – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Service des eaux pluviales de RESEAU31 en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune et sa notice explicative. La règle de gestion des eaux pluviales diffère en fonction de la trame du zonage des eaux pluviales. Il convient de se référer aux prescriptions correspondantes dans la notice.

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Avant tout rejet dans le réseau de collecte, une rétention préalable sur la parcelle sera obligatoire. Ainsi un dispositif individuel de rétention devra être mise en place. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.