



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 m² 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 m² 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 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 80 % de l'unité foncière.
	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 règles édictées par le plan	-5m minimum entre deux constructions.	-limitée à 10 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 12 m 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.				
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.	m² 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. -pour les abris de jardin et annexes supérieures à 20m², les toitures devront être identiques à la construction principale. - des pentes et des aspects non règlementés pour les vérandas et les abris de jardin inférieurs à 20m². -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.		
	Activité de service.		
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 existante 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 approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du 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	- Dans une bande de 25 m 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	- 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.	-limitée à 10 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 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.
	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. -1 arbre minimum, doit être planté par tranche de 100 m² 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,	ou - un grillage vert sur un soubassement de 0.2m totalisant une hauteur de 2m maximum,		
Commerce	Artisanat.	ou	- Une haie champêtre d'essences locales et diversifiées, séparative d'une hauteur de 2m maximum,		
	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.			
Equipement d'intérêt collectif et service public	Hébergement hôtelier.	- 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.		
	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 activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Autre équipement recevant du public.			
	Bureau			



Chap2.UB : 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. -pour les abris de jardin et annexes supérieures à 20m², les toitures devront être identiques à la construction principale. - des pentes et des aspects non règlementés pour les vérandas et les abris de jardin inférieurs à 20m². -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.		
	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 existante 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 approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du 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 m² 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		
	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		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 - 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.	-l'espace vert doit représenter au minimum 40 % de l'unité foncière. -1 arbre minimum, doit être planté par tranche de 100 m² 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,			
Equipement d'intérêt collectif et service public	Local administratif et public.	ou -un mur bahut en maçonnerie traditionnelle ou enduits à l'identique de			
	Bureau				



	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		
	Autre équipement recevant du public.			
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau	- 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.		

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 enduits colorés selon la palette chromatique de référence (voir annexe) ou
	Hébergement	-pour les abris de jardin et annexes supérieures à 20m², les toitures devront être identiques à la construction principale. - des pentes et des aspects non règlementés pour les vérandas et les abris de jardin inférieurs à 20m².	- 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.
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.	- 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).



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 existante 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 approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du 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 m² de Superficie de Plancher
	Hébergement	X		-
	Garage en sous-sol	X		
	Annexe		X	- qu'elle soit liée à un équipement d'intérêt collectif et service public et nécessaire à son fonctionnement et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
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
Equipement d'intérêt collectif et service public	Etablissement 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 approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du 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 - 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 .
	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	- 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 les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne dépassent pas 500m² de Superficie de Plancher. - que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 40 % de l'unité foncière, ou - 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).
	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.
	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	-limitée à 10 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
	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	-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 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.	- 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.	-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.	- un grillage d'une hauteur de 2m maximum. - une haie champêtre d'essences locales et diversifiées séparative d'une hauteur de 2m maximum.	représenter au minimum 10 % de l'unité foncière.
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie	- 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.	
	Entrepôt		
	Bureau		

Chap2.UX : Qualité architecturale

destinations	sous-destination	toiture	façade
Commerce	Artisanat.	- des couvertures ayant l'aspect des tuiles plates de teinte flammée, de terre cuite et/ou du zinc patiné.	- 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.	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.	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 m² 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 approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du 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	



				et - 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	- d'être liés à l'implantation de réseaux divers d'intérêt général, - et - de ne pas être située dans les zones humides	- Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau.	X	



				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 m² 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		
	Cinéma	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		
	Equipe ment 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.
Equipe ment 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 20m².
--	--------------------------------------	--	----------------------------------	---

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 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 approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du 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
					- Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau.	X	
	Exploitation forestière		X	- de ne pas être située dans les zones humides avérées du SAGE identifiées sur le plan de zonage.	- 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 m² 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 faîtage 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 minimum de 75 mètres de l'emprise de la RD201.	- 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		

**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 peints 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 approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du 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'OAPI, 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 m² 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	-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.	- avec un retrait de 3m minimum des limites séparatives ou 6m si la façade comporte au moins une ouverture.	-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	- sur une limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum d'une ou de deux limites séparatives. - 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		



		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 en maçonnerie traditionnelle ou enduits à l'identique de la construction principale, d'une hauteur de 1.80m maximum,	-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. -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).
	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 -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,		
	Local technique et industriel 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,		
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau	- 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.		



Chap2.1AU : 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		
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau		

Chap2.1AU : Stationnement			
destinations	sous-destination	stationnement	
		des véhicules	des cycles
Habitation	Logement.	-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.		
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 approuvé le 26/10/2018 (voir annexe : zonage d'assainissement du 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

PALETTE CHROMATIQUE

Façades Enduits et peintures

RAL 0909010

RAL 0809010

RAL 0608005

RAL 0909020

RAL 0758020

RAL 0908030

RAL 0608010

RAL 0809020

RAL 7045

RAL 7004

RAL 7035

RAL 0608020

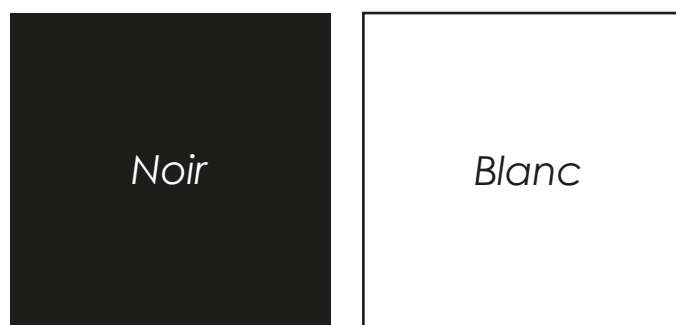
La coloration des fonds de façades des constructions par des enduits et ou des peintures, doivent être compatibles avec les couleurs décrites ci-dessus.

PALETTE CHROMATIQUE

Ornements de façades



Qu'ils soient en métal, en aluminium ou en plastique, la coloration des ornements de façades de type balustrades et garde corps doivent être compatibles avec les couleurs décrites ci-dessus.



PALETTE CHROMATIQUE

Huisseries

Fenêtres, portes, portes de garage

<i>Blanc</i>	<i>RAL 0009000</i>	<i>RAL 0008000</i>	<i>RAL 0607005</i>
<i>RAL 7042</i>	<i>RAL 7037</i>	<i>RAL 0003500</i>	<i>RAL 7016</i>
<i>RAL 2018010</i>	<i>RAL 2308010</i>	<i>RAL 2407020</i>	<i>RAL 2306025</i>
<i>RAL 2107020</i>	<i>RAL 2206025</i>	<i>RAL 2406015</i>	<i>RAL 2405020</i>

PALETTE CHROMATIQUE

Huisseries

Fenêtres, portes, portes de garage

RAL 1605015

RAL 1806030

RAL 1907025

RAL 1908015

RAL 1305020

RAL 1407020

RAL 1508020

RAL 0757030

RAL 1605025

RAL 0809010

RAL 0859020

RAL 0607030

RAL 0304050

RAL 0304040

RAL 0404020

PALETTE CHROMATIQUE

Huisseries

Fenêtres, portes, portes de garage

RAL 0205030

RAL 0305040

RAL 0104030

RAL 8015

RAL 8022

RAL 8017

Quelles soient en bois, en métal, en aluminium ou en plastique, la coloration des fenêtres, des portes et des portes de garage doivent être compatibles avec les couleurs décrites ci-dessus. La coloration des huisseries doit s'harmoniser sur l'ensemble des façades.

PALETTE CHROMATIQUE

Modénatures Enduits et peintures

<i>RAL 0909010</i>	<i>RAL 0809010</i>	<i>RAL 0608005</i>	<i>RAL 0909020</i>
<i>RAL 0758020</i>	<i>RAL 0908030</i>	<i>RAL 0608010</i>	<i>RAL 0809020</i>
<i>RAL 7045</i>	<i>RAL 7004</i>	<i>RAL 7035</i>	<i>RAL 0608020</i>
<i>Blanc</i>	<i>RAL 0607020</i>	<i>RAL 0707020</i>	<i>RAL 0807020</i>

Les modénatures (soubassements, bandeaux d'encadrements de baies, chainages d'angles), des façades, par enduit ou peinture, doivent être compatibles avec les couleurs décrites ci-dessus.

PALETTE CHROMATIQUE

Modénatures

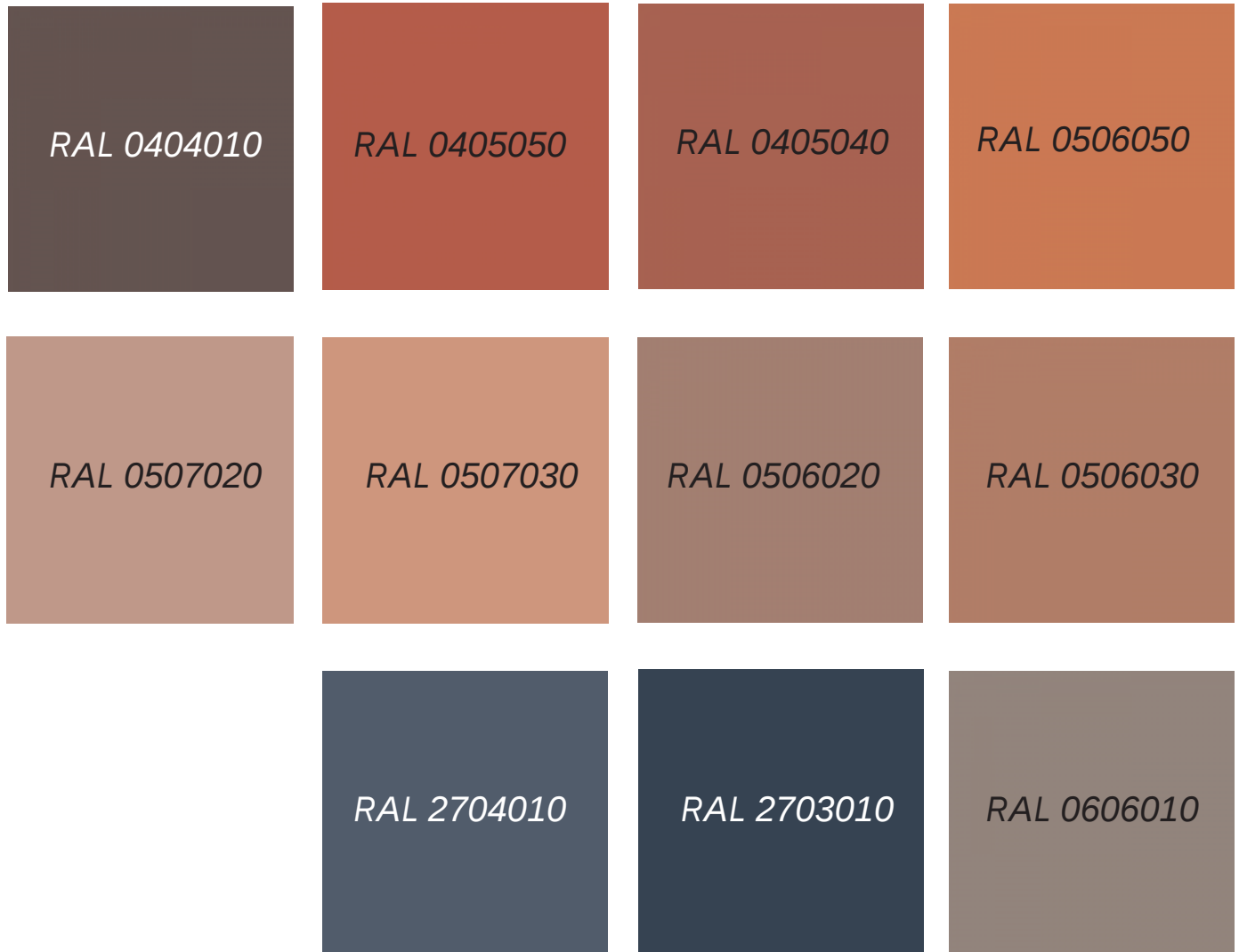
Briques



Lorsque les modénatures d'encadrements de baies et de chainages d'angles, sont réalisés en briques, ces dernières doivent être compatibles avec les couleurs décrites ci-dessus.

PALETTE CHROMATIQUE

Toitures



Qu'ils soient en tuile, en ardoise ou synthétique, la coloration des matériaux de couverture doivent être compatibles avec les couleurs décrites ci-dessus.

PALETTE CHROMATIQUE

Devantures commerciales

<i>RAL 0009000</i>	<i>RAL 2108010</i>	<i>RAL 2407020</i>	<i>RAL 2206025</i>
<i>RAL 2405020</i>	<i>RAL 2406015</i>	<i>RAL 2306025</i>	<i>RAL 1907025</i>
<i>RAL 1605025</i>	<i>RAL 1705020</i>	<i>RAL 1806030</i>	<i>RAL 1407020</i>
<i>RAL 0859020</i>	<i>RAL 0607030</i>	<i>RAL 0205030</i>	<i>RAL 0304050</i>

Les constructions à destination d'activités commerciales doivent être compatibles avec les couleurs ci-dessus.