

COMMUNE DE NERONDES



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Règlement d'urbanisme

Révision prescrite par délibération du conseil municipal en date du

Document provisoire en date du 15 juin 2022

Table des matières

A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	3
I - DISPOSITIONS GENERALES	3
II - DISPOSITIONS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE	5
III - DISPOSITIONS CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI OU NATUREL	6
IV - DISPOSITIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	7
V - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE	9
B - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
B.1 - ZONE U, ZONE URBAINE GENERALISTE.....	11
B.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES	14
C - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	16
C.2 - ZONE 1AUe, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES	16
D - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A, ZONE AGRICOLE	21

REGLEMENT D'URBANISME

Nérondes

A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont et demeurent notamment applicables les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme :

R111-2 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R111-4 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R111-26 du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, le permis peut être refusé ou accordé à la condition de respecter des prescriptions particulières.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites et du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU, prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME

Quand elles sont prévues, les constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les dispositions du règlement restent applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prises par décision motivée en application des articles L.152-3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

Article L152-3 du code de l'urbanisme : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée si l'ensemble des conditions est réuni :

- que le bâtiment initial ait été régulièrement édifié,
- que la reconstruction soit réalisée sur le même terrain,
- sans changement d'affectation ou pour affectation autorisée dans la zone concernée par le projet,
- dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant ou en appliquant les possibilités d'extension définies dans les articles propres à la zone concernée par le projet.

ARTICLE 6 – EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, qu'il soit pour l'aménagement ou l'extension de la construction, ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées.
- sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zones.

Cependant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, même s'il ne respecte pas les règles énoncées par le règlement. Des travaux limités exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent être toutefois autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

ARTICLE 7 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans toutes les zones à condition :

- d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- d'être liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- d'être nécessaires au confortement d'un étang existant sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- d'être dans le cas de fouilles archéologiques ;
- d'être dans le cas de restauration du milieu naturel.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUES DE REMONTEE DE NAPPE

Les nouvelles caves ou sous-sol sont interdits du fait du risque de remontée de nappe présent sur l'ensemble du territoire.

II – DISPOSITIONS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

ARTICLE 1 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 151-41 du code de l'Urbanisme) figurent sur le plan de zonage. Les constructions y sont interdites à l'exception d'une construction à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme : le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti peut exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

N°	Localisation	Numéro de parcelles	Objectif de la réserve	Bénéficiaire
1	Le Bourg – Les Galtiers	OD 402	Elargissement de voie	Commune

ARTICLE 2 – LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L’OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N sont repérés sur les documents graphiques au titre de l’article L. 151-11-2^{ème} du Code de l’Urbanisme. Lors de l’instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l’avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l’avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

III – DISPOSITIONS CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI OU NATUREL

ARTICLE 1 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l’Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l’étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d’aménagement, de construction d’ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d’affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l’étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1).

Conformément à l’article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l’article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d’éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l’archéologie.

ARTICLE 2 – LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments de paysage à préserver (arbres isolés, alignements d’arbres, haies, murs...) et des monuments ou bâtiments à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Toute intervention sur un bâtiment repéré devra faire en sorte d'en préserver les caractéristiques architecturales tout en permettant les évolutions du bâtiment (ouverture d'une porte possible mais en respectant des caractéristiques traditionnelles. Les extensions peuvent être de caractère contemporain et présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies et les murs, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en prenant des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

Lorsque l'état sanitaire d'un élément végétal ou l'état dégradé d'un élément bâti le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.

ARTICLE 3 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les constructions, installations, aménagements peuvent être autorisés à l'intérieur des éléments composant la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques...) à condition qu'ils ne remettent pas en cause par leur nature, situation ou dimension, la fonctionnalité des éléments concernés.

IV – DISPOSITIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 1 – GENERALITES

- a - La réhabilitation des constructions traditionnelles doit respecter les caractéristiques des bâtiments (matériaux, couleurs...) sans empêcher son évolution (nouveaux percements reprenant les caractéristiques des percements anciens...).
- b - Les architectures archaïques (colonnes...) ou étrangères à la région (chalet suisse, mas provençal...) sont interdites.
- c - Les matériaux devant être recouverts d'un parement ne peuvent être utilisés à nu.

ARTICLE 2 – TOITURE

- a - Les toitures des constructions principales ayant au moins deux versants doivent être réalisées en ardoises ou tuiles nuance vieille tuile ou matériaux de même aspect, avec une pente de toit minimale de 70%.
- b - Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont végétalisées.
- c - Les pentes et les matériaux de toiture des annexes ne sont pas réglementés (sauf matériaux réfléchissants interdits).

ARTICLE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

I - CLOTURES

Rappel : Article R 421-12 du code de l'urbanisme Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
 - Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
 - Dans une commune ou partie de commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- a - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
 - b - Dans le secteur UD, la hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 1,20 mètre, pouvant être éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
 - c - Dans le secteur UD, les nouvelles clôtures (ou les réfections de clôture dans la mesure du possible) doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, au moins dans la partie basse, soit par :
 - un grillage à maille lâche (supérieur à 100x100 mm, type grillage à mouton),
 - un espace libre de 20 cm au-dessus du sol
 - des ouvertures régulières (tous les 5 à 10 mètres) de 100x100 mm ou 120 mm de diamètre, au ras du sol dans les murs ou grillages.
 - d - Un grillage seul doit obligatoirement être doublé d'une haie.
 - e - Les haies doivent être composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

II - VEGETATION

- a - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier de manière à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- b - Les projets de constructions doivent respecter au maximum le principe de la conservation des éléments paysagers existants et des plantations présentant un intérêt, en particulier les haies et les arbres d'essences locales. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale ou adapté au changement climatique.
- c - En limite de zone agricole ou naturelle, les haies doivent comporter une strate arbustive et une strate arborée pour composer un réel écran (transition et espace tampon)
- d - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. (Voir conseil en annexe).
- e - Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Dans la zone UD, l'imperméabilisation d'une parcelle ou d'une unité foncière ne doit pas être supérieure à 40% de la surface totale. Les espaces libres autour des constructions (dont les allées, stationnement, terrasses...) doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie par des éco-aménagements sous la forme d'espaces verts de pleine-terre, de sol poreux et perméables (gravillons,

béton drainant, dalles alvéolaires type « evergreen », pavés à joints enherbés...

V – DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE

ARTICLE 1 – ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés pourront être imposés afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

ARTICLE 2 – VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
 - b - Les voies en impasse devront être aménagées pour permettre de faire demi-tour.
- a - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions des constructions existantes si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

ARTICLE 3 – EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau collectif d'alimentation en eau potable.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

ARTICLE 4 – ASSAINISSEMENT

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.

ARTICLE 5 – EAUX PLUVIALES

- a - Si un réseau collecteur existe, le gestionnaire peut autoriser le raccordement de la construction. Sinon, la gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à

l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.

- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe, avec l'accord du gestionnaire.

ARTICLE 6 – DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 7 – ELECTRICITE

L'enfouissement du réseau électrique pourra être imposé.

B - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

B.1 - ZONE U, ZONE URBAINE GENERALISTE

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement			✓
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt		✓	
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

I – Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur Uj, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - L'extension des constructions, installations et aménagements agricoles existants ;
- b - Les entrepôts à condition d'occuper moins de 150 m² et de s'intégrer à l'environnement ;
- c - Les constructions à vocation d'industrie à condition d'être compatibles avec la zone urbaine, de ne pas générer de nuisances excessives pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.
- d - Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux constructions autorisées à condition d'être compatibles avec la zone urbaine, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.

II – Dans le secteur Uj, seules sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- e - Les constructions annexes isolées (abris de jardin...) ou liées à une construction située dans les zones U ou Ua voisines :
 - o Conditions de hauteur : ne pas dépasser 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère,
 - o Condition d'emprise : limitée à 30 m² par annexe,
 - o Condition de densité : le nombre d'annexes est limité à 3 et le coefficient de pleine terre doit être au minimum de 80% de la parcelle.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

a - Les constructions doivent s'implanter soit :

Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur Ua :

- o à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- o suivant le retrait d'une construction voisine (sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine),
- o à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- o suivant le retrait d'une construction voisine (sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine),
- o à au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- o à au moins 10 m des cours d'eau.

Dans le secteur Ua :

- o Au moins une construction doit être implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - o Ou suivant le retrait d'une construction voisine (sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine),
 - o
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
- o annexes, terrasses non couvertes,
 - o situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies),
 - o un mur d'une hauteur minimale d'1,5 mètre déjà implanté suivant le retrait défini,
 - o problème de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou réalisation d'un assainissement individuel,
 - o un projet d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes peuvent s’implanter soit :
 - o sur limites séparatives,
 - o à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d’une construction d’une hauteur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l’égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur qu’une construction voisine immédiate.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - **Dans la zone U à l’exclusion du secteur Ua**, on prévoira au minimum une place de stationnement par construction à usage d’habitation.

B.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros			✓
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			✓
Entrepôt			✓
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :
Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation plus proche de la voie peut être admise dans le cas d'un bâtiment d'accueil.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les annexes peuvent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - Bâtiments d'activités : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - Habitation : 8 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des éléments techniques nécessaires à la construction.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

C - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

C.1 - ZONE 1AUE, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros			✓
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			✓
Entrepôt			✓
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation plus proche de la voie peut être admise dans le cas d'un bâtiment d'accueil.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les annexes peuvent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - Bâtiments d'activités : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des éléments techniques nécessaires à la construction.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

C.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUPV, ZONE A URBANISER POUR LES INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement	✓		
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sans objet.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

D - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

D.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A, ZONE AGRICOLE

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			✓
Exploitation forestière			✓
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- c - Dans le secteur Ab, toute construction nouvelle est interdite de manière à préserver les réservoir de biodiversité et à favoriser les continuités écologiques.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

I – Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- a - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- b - En particulier, l'installation de centrales photovoltaïques au sol est autorisée sur des terrains n'étant plus exploités depuis au moins 10 ans à moins d'intégrer une dimension de valorisation agricole de la parcelle. Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante et la plantation d'écrans végétaux ;
- c - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'activité agricole,
- d - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage,
- e - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 100 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante (sauf nécessité de mise en sécurité en zone inondable) et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres de hauteur.
 - o Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 50% ou 50 m², en choisissant la solution la plus favorable.
 - o Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

II - Dans le secteur Ah, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, peuvent aussi être autorisées des constructions à vocation d'habitat ou d'activités artisanales à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de respecter les conditions suivantes :

- Implantation : les constructions autres qu'agricoles doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées,
- Hauteur : la hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit,
- Densité des constructions : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
- c - Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m des cours d'eau.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les annexes peuvent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur que la construction existante dans le cas d'extension.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

D.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, ZONE NATURELLE

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière			✓
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Hébergement hôtelier et touristique		✓	
Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt		✓	
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- b - Dans le secteur Nb, toute construction nouvelle est interdite de manière à préserver les réservoirs de biodiversité et à favoriser les continuités écologiques.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

I – Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- a - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain ;
- b - Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt liées à l'exploitation de carrières sur les secteurs repérés au titre de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ;
- c - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à gardiennage des constructions autorisées dans la zone ;
- d - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage ;
- e - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres de hauteur.
 - o Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
 - o Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière et le nombre d'annexes est limité à 5.

II - Dans le secteur NL, peuvent être autorisées des constructions et installations nécessaires aux activités sportives ou de loisirs à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone et de respecter les conditions suivantes :

- o Hauteur : la hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ;
- o Implantation : à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées ;
- o Densité des constructions : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

III - Dans le secteur Nb, seuls sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a - Les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- b - Les travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau et des berges, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
- c - Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m des cours d'eau.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les annexes peuvent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur que la construction existante dans le cas d'extension.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.