

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de

NIEDERHASLACH

Règlement

Historique :

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 02/11/2020

A Niederhaslach, le
Mme Marielle HELLBOURG, le Maire

Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureau d'études





Siège social
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 15274	Page : 2/74
0	14/11/2017	V1	OTE -Karine QUIGNARD L.D.		URB1	
1	08/02/2018	V2	OTE -Karine QUIGNARD L.D.			
2	08/2018	V3	OTE -Karine QUIGNARD L.D.			
2	09/10/2018	V4	OTE -Karine QUIGNARD L.D.			
3	18/02/2019	Arrêt	OTE -Karine QUIGNARD L.D.			
4	02/11/2020	Approbation	OTE -Karine QUIGNARD L.D.			
LD						

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA	23
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB	31
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UJ	38
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UX	41
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone UE	47
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU	52
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU	58
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	67

Titre I- **Dispositions générales**

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NIEDERHASLACH du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67325).

Restent cependant applicables les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme figurant dans le code de l'urbanisme.

Section 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés ;
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA, centre ancien – il comprend un sous-secteur UAa pour les constructions situées le long de la rue du Tir ;
- UB, extensions récentes – il comprend un sous-secteur UBa dans lequel des mesures spécifiques pour l'alimentation des constructions en eau potable sont prévues et un sous-secteur UBb pour une partie du quartier du Schweizerhof en conurbation avec Urmatt ;
- UJ, secteurs de jardins ;
- UX, secteur destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales et industrielles – il comprend un sous-secteur UXa où seul le stockage est autorisé ;
- UE, secteur principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, touristique, sportive ou de loisirs.

LES ZONES A URBANISER

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- soit 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 présent règlement.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU ;
- 2AU : secteurs destinés au développement de Niederhaslach pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ;

LES ZONES AGRICOLES

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A, zone agricole constructible pour les exploitants agricoles ;
- AH, secteur à vocation touristique type gîtes et restauration.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N, zone naturelle inconstructible ;
- NH, secteurs en dehors de l'enveloppe urbaine comprenant déjà des bâtiments où les extensions et les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous conditions ;
- NA, secteur en limite de zone urbaine pour le développement d'une activité apicole ;
- NE, secteur comprenant des équipements (association de pêche et training club canin).

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- les secteurs AH ;
- le secteur NA ;
- le secteur NE.

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Section 3 - Lexique

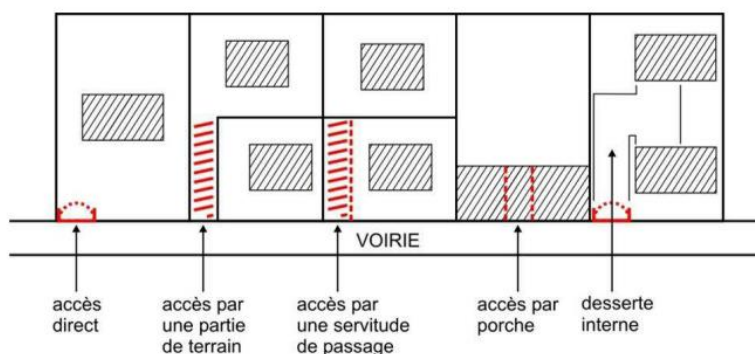
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

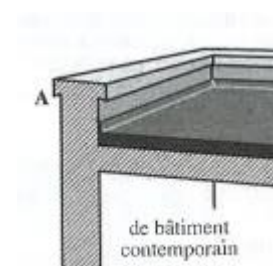
- de façade du terrain (portail), dit "accès direct",
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE (DICOBAT 7^{EME} EDITION)

Socle disposé aux extrémités et au sommet d'un fronton, au faîte et aux extrémités des rampants ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade située au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.



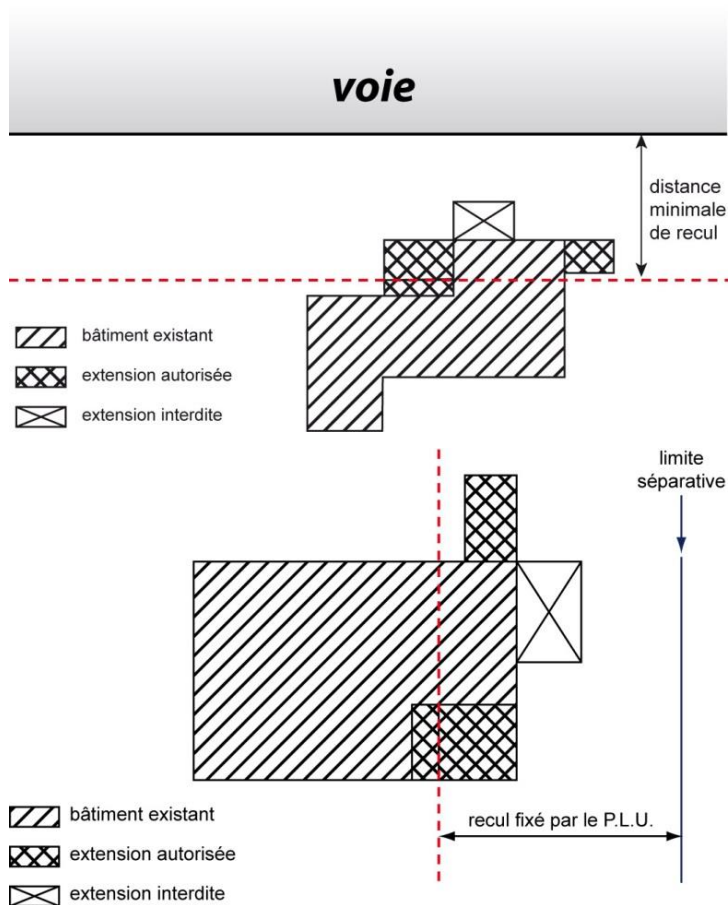
DISPOSITIONS GENERALES

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modification volontaire du niveau du terrain naturel par déblai (en cas d'affouillement) ou remblai (en cas d'exhaussement).

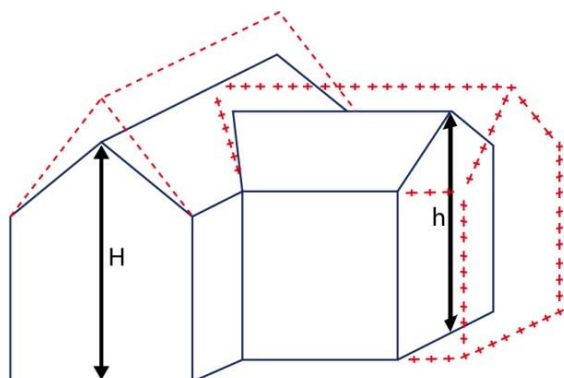
AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative



— bâtiment existant
+++ extension autorisée
--- extension interdite

H hauteur du bâtiment
h hauteur fixée par le PLU

- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



ANNEXE (LEXIQUE NATIONAL)

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un alignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles, ...

BATIMENT (LEXIQUE NATIONAL)

Un bâtiment est une construction couverte et close.
Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.

DISPOSITIONS GENERALES

CAMPING

Terrain destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs dans des conditions administratives définies

CHASSIS ET SERRE

Châssis (Larousse agricole 2002) : panneau mobile garni de verre ou de matière plastique transparente que l'on place sur un cadre fixé au sol. Ce cadre porte le nom de coffre s'il est en bois ou celui de bâche s'il est maçonné, mais, dans le langage courant, le terme de châssis désigne l'ensemble coffre et panneau vitré. Souvent de forme carrée (de 1,30 m de côté), les châssis peuvent être simples ou doubles, ces derniers formant un abri à deux pentes.

Serre (Dicobat 7^{ème} édition) : bâtiment vitré, destiné aux cultures horticoles ou potagères et qui nécessite en général un système de chauffage.

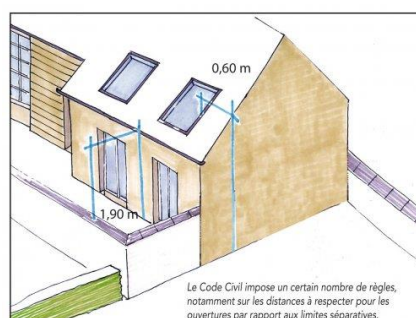
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

- au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

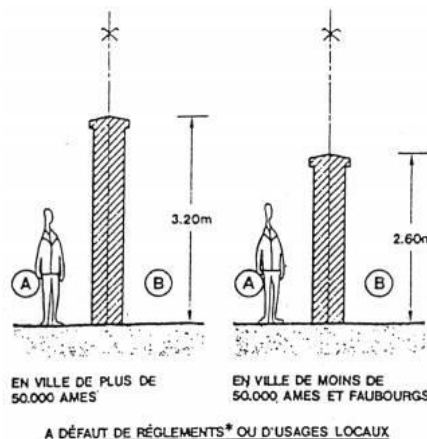


- aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

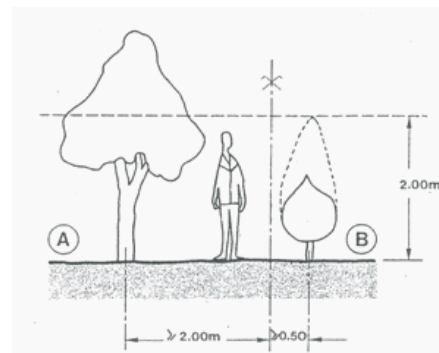
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



CONSTRUCTION (LEXIQUE NATIONAL)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité.

CONSTRUCTION EXISTANTE (LEXIQUE NATIONAL)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

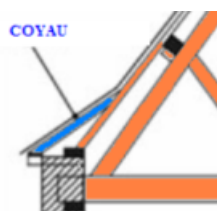
Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

COYAU (DICOBAT 7^{EME} EDITION)

Pièce de bois en sifflet rapportée sur la partie inférieure d'un chevron, pour le prolonger et donner à la partie basse du pan de toiture une moindre inclinaison.



DISPOSITIONS GENERALES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATION (ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016)

La destination correspond à ce pourquoi la construction est conçue, réalisée ou transformée, et à l'usage projeté.

Sous destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.	Constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Construction et entrepôt notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières et scieries
Habitation		
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».	Maisons individuelles et les immeubles collectifs Inclus tous les statuts : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit. Inclus tous les modes de financement. Résidence démontable constituant l'habitat permanent de son utilisateur (exemple : yourte) Chambre d'hôtes limitée à 5 chambres pour une capacité de 15 personnes Meublés de tourisme sans prestation hôtelière
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.	Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie (ex : résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil des demandeurs d'asile)
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Tous les commerces de détail : épicerie, supermarché, hypermarché, point de retrait d'achat au détail commandé par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile. Artisanat avec vente de biens : boulangerie, charcuterie, poissonnerie, ... artisanat avec vente de service : cordonnerie, salon de coiffure, ...
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	La restauration collective d'entreprise est exclue.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Grossiste, enseigne (Metro, ...)

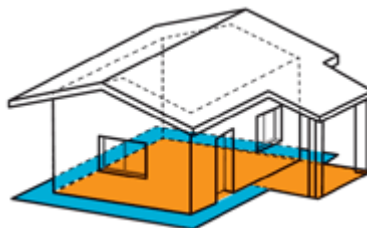
Sous destination	Définition	Exemples
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	Profession libérale (médecin, avocat, architecte, ...). Services : assurance, banque, agence immobilière, location de véhicule, de matériel, showroom, magasin de téléphonie mobile, salle de sport privée
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Hôtel. Construction, démontable ou non, destinée à délivrer des prestations hôtelières. Résidence de tourisme, village résidentielle de tourisme, village et maison familiale de vacances
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.	Constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public Construction des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale (mairie, préfecture, ...) ou annexe (ministère, service déconcentré de l'Etat). Construction permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompier, établissement pénitentiaire, ...). Bureau des organismes délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS, ...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, VNF, ...). Maison de service public
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie Equipement d'intérêt collectif nécessaire aux services publics : fourrières, dépôt de transport en commun, station d'épuration. Construction permettant la production d'énergie réservée dans les réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...)

DISPOSITIONS GENERALES

Sous destination	Définition	Exemples
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissement d'enseignement professionnel et techniques, de formation pour adulte. Hôpital, clinique, maison de convalescence, maison de santé privée ou publique assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Salle de concert, théâtre, opéra
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».	Lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage Accueil temporaire du public pour assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.	Activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances Construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture
Entrepôt	Construction destinée au stockage des biens ou de la logistique	Local destinée à la vente en ligne, centre de données
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Siège social d'entreprise privée. Etablissement assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Palais, parc d'exposition, parc d'attraction, zénith

EMPRISE AU SOL (LEXIQUE NATIONAL)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général sont donc à comptabiliser.

EXTENSION (LEXIQUE NATIONAL)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

FAÇADE (LEXIQUE NATIONAL)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

GABARIT (LEXIQUE NATIONAL)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS HLL

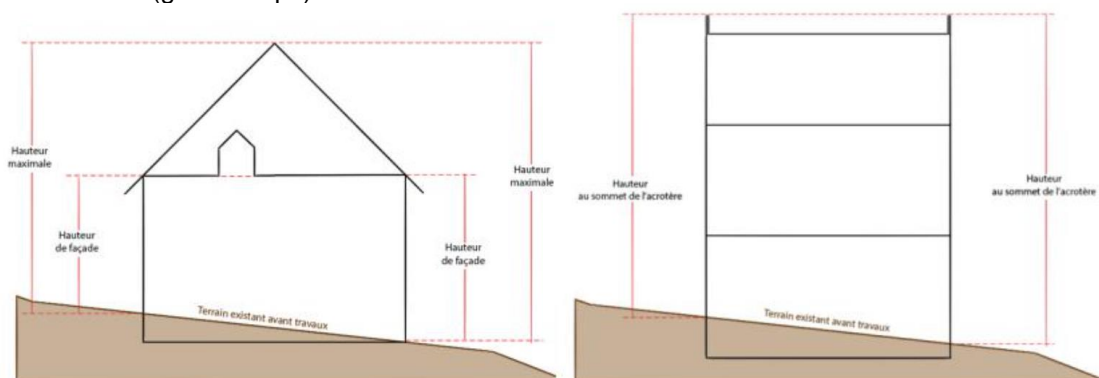
Construction démontable ou fixe et/ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs dont la gestion et l'entretien sont organisés de façon permanente dans un cadre collectif (camping, parc résidentiel de loisirs, village de vacances, maison familiale de vacance).

HAUTEUR (LEXIQUE NATIONAL)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

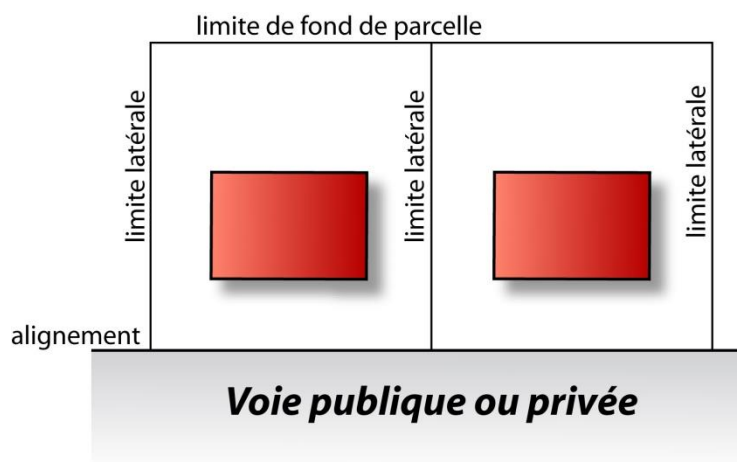
Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenu avant le dépôt de la demande et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont exclues du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



LIMITES SEPARATIVES (LEXIQUE NATIONAL)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOCAL ACCESSOIRE (LEXIQUE NATIONAL)

Le local accessoire fait partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Le local accessoire peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affectée à des usages divers (garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, ...).

Le local accessoire a la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants :

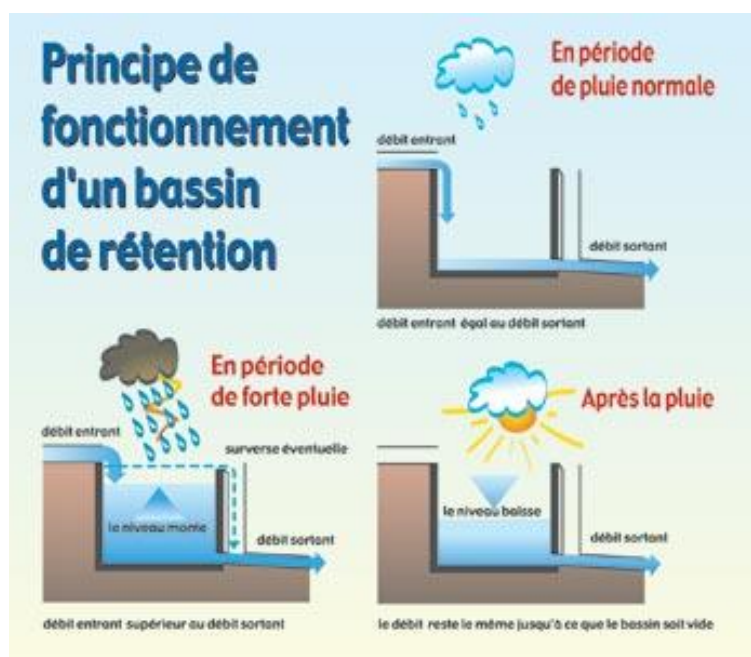
- les lotissements,
- les ZAC,
- les permis valant division,
- les permis groupés,
- les permis d'aménager en vue de construire.
- les opérations portant sur une unité foncière composée de plusieurs parcelles.

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

Terrain aménagé pour l'accueil des habitations légères de loisirs.

RETENTION

Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.



REZ-DE-CHAUSSEE (DICOBAT 7^{EME} EDITION)

Etage d'une construction dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

SURFACE DE PLANCHER

(Source : article R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS

L'utilisation humaine d'un terrain dans un but précis
L'usage correspond à une destination de fait, relative à l'utilisation d'une construction.
Une affectation est une destination à un usage.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (LEXIQUE NATIONAL)

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (de type voie ferrée, tramways, cours d'eau domanial, canal, jardin et parc publics, place publique) qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

Titre I - **Dispositions applicables
aux zones Urbaines**

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Le règlement de la zone UA est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UA - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Dispositions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Elles constituent une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt		X	Elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière.
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Usages et affectations des sols interdites

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Article 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 6 mètres par rapport aux berges hautes des cours d'eau ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- 2.1.2. Les remblais en buttes sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés au droit des portes-fenêtres lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 20% ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Dans le secteur UAa

- 2.1.3. L'ensemble des constructions s'implante à l'alignement des voies ;
- 2.1.4. L'orientation du faitage des nouvelles constructions et installations sera parallèle à la rue du Tir ;

Dans le reste de la zone UA

- 2.1.5. La totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale doit être édifiée dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;

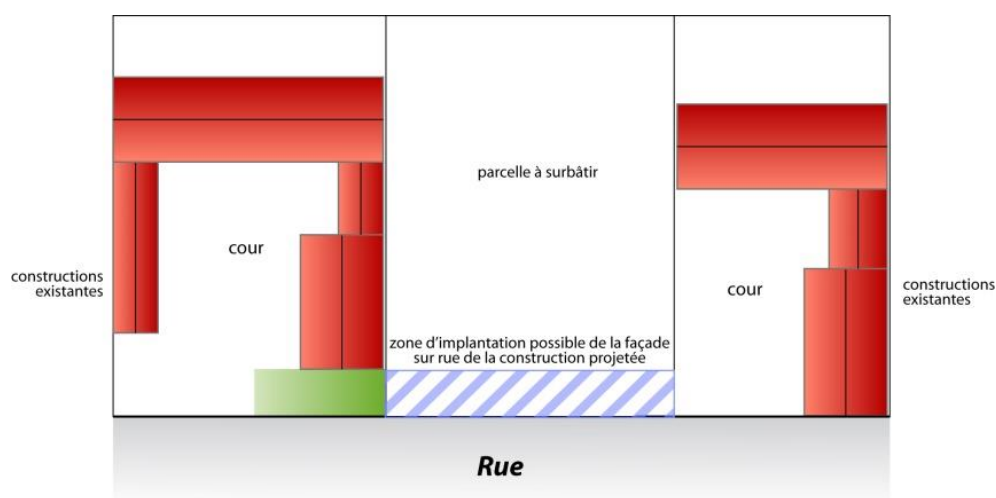


Schéma illustratif de la règle

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 2.1.6. En l'absence de constructions voisines, le nu de la façade de la construction principale s'implante à une distance maximale de 2 mètres par rapport à l'alignement ;
- 2.1.7. Lorsqu'une parcelle comporte déjà un bâtiment principal existant, implanté conformément à la règle de l'alinéa 2.1.5, les nouvelles constructions devront être implantées :
- soit en respectant la règle de l'alinéa 2.1.5 ;
 - soit en retrait de la construction principale existante ;
- 2.1.8. Les annexes s'implanteront en retrait par rapport à la façade avant de la construction principale ;

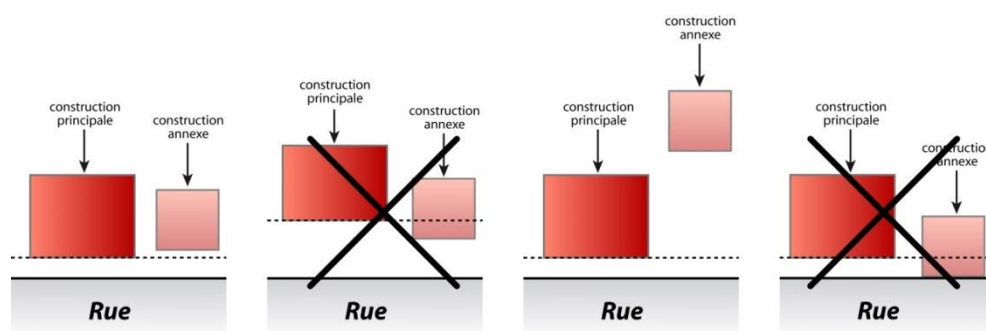


Schéma illustratif de la règle

- 2.1.9. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.10. Le nu de la façade des constructions s'implante :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ; ce recul peut être réduit jusqu'à 0,50 m si un bâtiment est implanté sur la parcelle voisine au droit du bâtiment projeté avec un recul par rapport à la limite séparative considérée supérieure à 0,30 et inférieure à 0,80 m ;

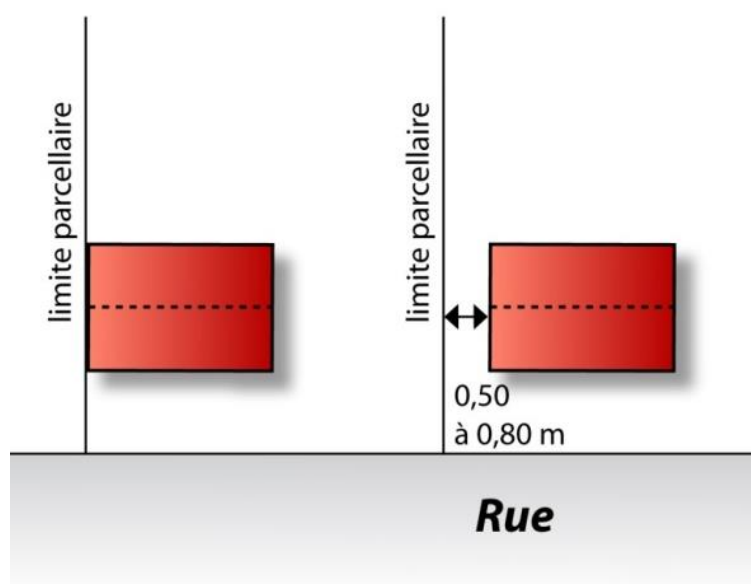


Schéma illustratif de la règle

2.1.11. Les piscines y compris margelles et dallages périphériques s'implanteront à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative ;

2.1.12. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Hauteur des constructions

2.1.13. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.14. La hauteur totale des constructions est limitée à 13 mètres ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

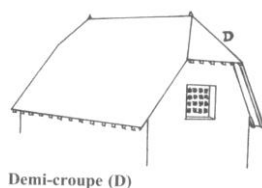
- 2.1.15. Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas la hauteur maximale de la construction principale située en amont dans la pente. Dans tous les cas, la hauteur totale maximale de la construction principale n'excèdera pas 9 mètres ;
- 2.1.16. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- UA - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

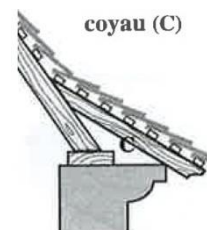
- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussement du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et nuisances ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.3. Les toitures des volumes des constructions principales seront à deux ou quatre pans dont la pente sera comprise entre 40 et 52° ;
- 2.2.4. Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...)



Demi-croupe (D)



coyau (C)

- 2.2.5. Une toiture plate peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie à condition que cette partie de construction se situe à plus de 15 mètres de l'alignement ;
- 2.2.6. Une toiture à un pan avec une pente minimum de 30° peut être admise pour les constructions dont la largeur de la façade sur rue est inférieure ou égale à 5 mètres ou pour les constructions situées à plus de 15 mètres de l'alignement ;
- 2.2.7. A l'exception des vérandas et auvents, la couverture des volumes principaux sera réalisée en tuiles (de préférence plates) ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles et de façon homogène ; la couleur des toitures des constructions devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ;
- 2.2.8. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;

- 2.2.9. Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.10. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas :
- 2 mètres ;

Article 2.3.- **UA** - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Hormis dans le secteur UAa, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UA** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. Les accès ont en tout point une largeur minimale de 3 mètres ;
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UA** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. L'infiltration des eaux pluviales est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention à la parcelle est à prévoir avec une régulation du débit rejeté au réseau public, limité à 5 litres par seconde et par hectare ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

Le règlement de la zone UB est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UB - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Dispositions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement		X	En zone UBb, les piscines sont interdites.
↳ Hébergement			
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Elles constituent une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt		X	Elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière.
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Usages et affectations des sols interdites

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

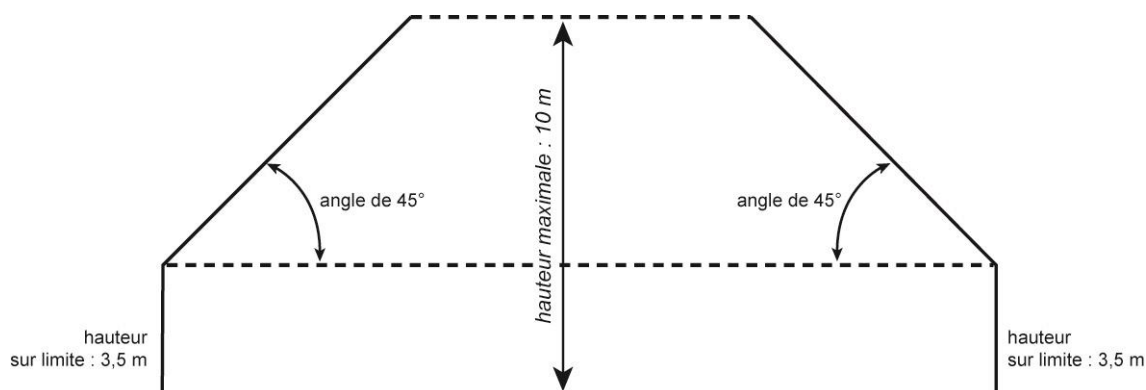
- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- 2.1.2. Les remblais en buttes sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés au droit des portes-fenêtres lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 20% ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Le nu de la façade des constructions principales doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux constructions situées à l'arrière d'une construction existante ;
 - aux annexes et aux piscines ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Les constructions doivent être comprises dans un gabarit formé par une verticale de 3,5 mètres de hauteur mesurée en tout point de la limite parcellaire du terrain d'assiette de la construction et d'une oblique de 45° prenant en appui sur le point de la verticale ;



- 2.1.6. La longueur maximale des constructions implantées sur limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres par limite ;
- 2.1.7. Le nu de la façade des annexes s'implantera à une distance minimale de 0,5 mètre par rapport à la limite séparative ;
- 2.1.8. Les piscines y compris margelles et dallages périphériques s'implanteront à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative ;
- 2.1.9. Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
- 2.1.10. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - dans le cas de constructions contiguës, uniquement au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté ;

Emprise au sol

- 2.1.11. Dans le secteur UBb, l'emprise au sol cumulée des constructions n'excèdera pas 80 m² ;

Hauteur des constructions

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.13. La hauteur totale des constructions est limitée à ;
- 10 mètres au faîtage ;
 - 8 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.14. Dans le secteur UBb, la hauteur totale des constructions est limitée à :
- 8 mètres au faîtage ;
 - 6 mètres au sommet l'acrotère ;
- 2.1.15. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UB** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussement du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et nuisances ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.3. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas :
- 2 mètres ;

Article 2.3.- **UB** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Au minimum 20% de la surface non affectée à la construction et au stationnement devra rester perméable aux eaux pluviales ;

Article 2.4.- **UB** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, 2 places de stationnement sont exigées jusqu'à 80 m² de surface de plancher. Au-delà de 80 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche entamée de 40 m² ;
- 2.4.3. Pour les réhabilitations et transformations à usage d'habitation, 2 places de stationnement sont exigées sans condition de surface de plancher ;
- 2.4.4. Les projets comportant 2 logements ou plus devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il devra être prévu 0,75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Section 3 - **UB** - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UB** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Aucune voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. Les accès ont en tout point une largeur minimale de 3 mètres ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UB - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. Dans le secteur UBa, les constructions nouvelles seront équipées d'un surpresseur et d'une citerne de stockage d'eau potable dont les caractéristiques seront définies par les services techniques compétents ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.3. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.4. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU si le réseau public est unitaire ;
- 3.2.6. L'infiltration des eaux pluviales est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention à la parcelle est à prévoir avec une régulation du débit rejeté au réseau public, limité à 5 litres par seconde et par hectare ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UJ

Le règlement de la zone UJ est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UJ - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement		X	Elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none">• une annexe à une construction à destination de logement ;• une construction non raccordée aux réseaux (eau, assainissement, électricité) ; et présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ² et une hauteur totale limitée à 3 mètres.
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Usages et affectations des sols interdites

- Les terrasses de plain-pied ;
- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sport, d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.1. Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives ;

Emprise au sol

- 2.1.2. L'emprise au sol cumulée des constructions n'excèdera pas 20 m² ;

Hauteur des constructions

- 2.1.3. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.4. La hauteur totale des constructions est limitée à 3 mètres ;

Article 2.2.- UJ - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussement du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales
 - aux protections contre les risques et nuisances.

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UX

Le règlement de la zone UX est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UX - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	Elles doivent constituer des locaux accessoires à une construction artisanale ou industrielle.
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros		X	Elles doivent constituer des locaux accessoires à une construction artisanale ou industrielle.
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie			
↳ Entrepôt			
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Usages et affectations des sols interdites

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sport ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs (uniquement en zone UX, ils sont autorisés en zone UXa) ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Article 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- 2.1.2. La création de talus artificiels est interdite à l'exception de ceux respectant le sens naturel de la pente et étant nécessaires à la construction à implanter ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme aux dispositions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Les constructions doivent s'implanter :
- soit sur limite séparative ;
 - soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- 2.1.6. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Hauteur des constructions

- 2.1.7. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.8. La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.9. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UX** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les constructions en devront pas présenter de façades ou toitures de couleurs vives ;
- 2.2.3. Les affouillements et exhaussement du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et nuisances ;

Article 2.3.- **UX** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres ou au stationnement des véhicules devront être végétalisées ;
- 2.3.2. Des plantations devront marquer les limites des zones UX et UXa, en entrées de village, pour favoriser l'insertion paysagère des constructions ;

Article 2.4.- **UX** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UX - DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- UX - DESSERTER PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. L'infiltration des eaux pluviales est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention à la parcelle est à prévoir avec une régulation du débit rejeté au réseau public, limité à 5 litres par seconde et par hectare ;
- 3.2.5. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduelles industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduelles industrielles doivent respecter la réglementation existante ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone UE

Le règlement de la zone UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement		X	Ils ne peuvent être situés au RdC.
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Usages et affectations des sols interdites

- Les terrasses de plain-pied ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UE - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1.1. Les affouillements et exhaussement du sol sont limités :

- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
- aux fouilles archéologiques ;
- aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
- aux protections contre les risques et nuisances ;

Article 2.2.- UE - STATIONNEMENT

2.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;

3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3.1.4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UE** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. L'infiltration des eaux pluviales est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention à la parcelle est à prévoir avec une régulation du débit rejeté au réseau public, limité à 5 litres par seconde et par hectare ;
- 3.2.5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

Titre III -

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

Le règlement de la zone 1AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 1AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- L'aménagement de chaque secteur et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent ;

Dispositions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ 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 industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Elles constituent une construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt		X	Elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière.
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Usages et affectations des sols interdites

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Article 2.1.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

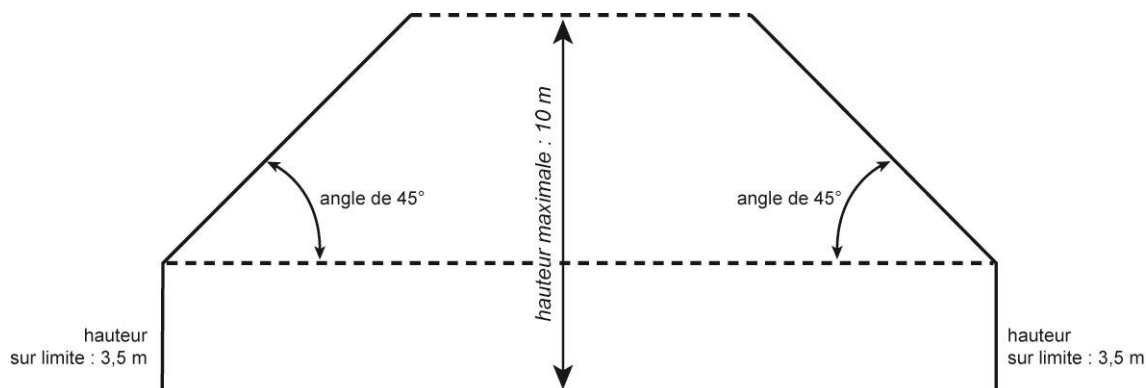
- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ;
- 2.1.2. Les remblais en buttes sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés au droit des portes-fenêtres lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 20% ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Le nu de la façade des constructions principales doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
 - aux constructions situées à l'arrière d'une construction existante ;
 - aux annexes et aux piscines ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Les constructions doivent être comprises dans un gabarit formé par une verticale de 3,5 mètres de hauteur mesurée en tout point de la limite parcellaire du terrain d'assiette de la construction et d'une oblique de 45° prenant en appui sur le point de la verticale ;



- 2.1.6. La longueur maximale des constructions implantées sur limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres par limite ;
- 2.1.7. Le nu de la façade des annexes s'implantera à une distance minimale de 0,5 mètre par rapport à la limite séparative ;
- 2.1.8. Les piscines y compris margelles et dallages périphériques s'implanteront à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative ;
- 2.1.9. Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
- 2.1.10. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - dans le cas de constructions contiguës, uniquement au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté ;

Hauteur des constructions

- 2.1.11. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.12. La hauteur totale des constructions est limitée à ;
- 10 mètres au faitage ;
 - 8 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.13. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Article 2.2.- **1AU** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussement du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et nuisances ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.3. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas :
- 2 mètres ;

Article 2.3.- **1AU** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Au minimum 20% de la surface non affectée à la construction et au stationnement devra rester perméable aux eaux pluviales ;

Article 2.4.- **1AU** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, 2 places de stationnement sont exigées jusqu'à 80 m² de surface de plancher. Au-delà de 80 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche entamée de 40 m² ;
- 2.4.3. Pour les réhabilitations et transformations à usage d'habitation, 2 places de stationnement sont exigées sans condition de surface de plancher ;
- 2.4.4. Les projets comportant 2 logements ou plus devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il devra être prévu 0,75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **1AU** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Aucune voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. Les accès ont en tout point une largeur minimale de 3 mètres ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU si le réseau public est unitaire ;
- 3.2.5. L'infiltration des eaux pluviales est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention à la parcelle est à prévoir avec une régulation du débit rejeté au réseau public, limité à 5 litres par seconde et par hectare ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU

Le règlement de la zone 2AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 2AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dispositions générales

- 1.1.1. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est destinée à la réalisation de projets d'aménagement ou de construction à vocation d'habitation ;

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les terrasses de plain-pied ;
- Les murs
- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sport, d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

Titre IV - **Dispositions applicables
aux zones Agricoles**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

Dispositions générales

Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation.

Dispositions particulières

Les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols ni interdits ni soumis à conditions ci-après sont de fait autorisés.

En zone A :

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole			
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement		X	<p>A condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - permettre le logement ou l'hébergement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation ; - la surface de plancher n'excède pas 200m². <p>L'extension des bâtiments d'habitation existants, sans changement de destination, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>La construction d'annexes, liées aux constructions d'habitation existantes, aux conditions cumulatives :</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
			<ul style="list-style-type: none"> - d'être liée à une construction à destination de logement existante, à la date d'approbation du présent PLU ; - d'être implantée à une distance maximale de 20 mètres du logement existant ; - que l'emprise au sol n'excède pas 30 m² ; - que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,5 mètres. <p>A condition que les extensions et les annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
↳ Restauration		X	A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique		X	A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
↳ Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

En zone AH :

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole			
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	A condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur définies à la section 2.
↳ Restauration		X	A condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur définies à la section 2.
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique		X	A condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur définies à la section 2.
↳ Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Usages et affectations des sols interdites

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sport ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

2.1.2. La création de talus artificiels est interdite à l'exception de ceux respectant le sens naturel de la pente et étant nécessaires à la construction à implanter ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.3. Le nu de la façade de toute construction doit respecter :

- Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD ;
- un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des chemins ruraux et privés existants, à modifier ou à créer ;

2.1.4. Les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conforme aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.5. Le nu de la façade des constructions nouvelles doit respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;

2.1.6. La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conforme aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux annexes qui s'implanteront à une distance minimale de 0,5 mètre des limites séparatives ;

Emprise au sol

2.1.7. Dans le secteur AH, l'emprise au sol cumulée des constructions autres que celles nécessaires à l'activité agricole est limitée à 150 m² ;

2.1.8. Dans le secteur A, l'extension des constructions existantes destinées à l'habitat ne peut excéder 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;

2.1.9. Dans le secteur A, l'emprise au sol cumulée des annexes liées aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU destinées à l'habitat ne peut excéder 30 m² ;

Hauteur des constructions

2.1.10. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.11. La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas :

- 3,5 mètres hors tout pour les annexes ;
- 10 mètres au faitage ou 8 mètres au sommet de l'acrotère pour les constructions à destination de logement ;

- 12 mètres au faitage pour les autres constructions ;
- 2.1.12. La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;
 - aux silos, digesteurs ou autres dispositifs techniques particuliers ;

Article 2.2.- A - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussement du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et nuisances ;

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.3. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants et dans des teintes qui s'insèrent dans leur environnement proche.

Section 3 - A - Equipements et réseaux

Article 3.1.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.1.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.1.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.1.3. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.1.4. Toute construction qui le nécessite sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;
- 3.1.5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur ;
- 3.1.6. L'infiltration des eaux pluviales est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention à la parcelle est à prévoir avec une régulation du débit rejeté au réseau public, limité à 5 litres par seconde et par hectare.

Titre V - **Dispositions applicables
aux zones Naturelles et
forestières**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

Dispositions générales

- Dans le secteur NE, les extensions des constructions liées aux constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur prescrites en section 2 ;
- Dans la zone d'expansion potentielle des crues de la Bruche figurant au règlement graphique, les règles applicables aux zones naturelles et forestières ne sont admises que sous réserve du respect des règles de construction en zone inondable. Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposés en annexe du présent PLU.

Dispositions particulières

Les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols ni interdits ni soumis à conditions ci-après sont de fait autorisés.

En zone N

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière			
Habitation			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Logement		X	<p><u>Uniquement dans le secteur NH</u></p> <p>L'extension des bâtiments d'habitation existants, sans changement de destination, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>La construction d'annexes, liées aux constructions d'habitation existantes, aux conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être liée à une construction à destination de logement existante, à la date d'approbation du présent PLU ; - d'être implantée à une distance maximale de 20 mètres du logement existant ; - que l'emprise au sol n'excède pas 30 m² ; <p>que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,5 mètres.</p> <p>A condition que les extensions et les annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

En zone NA

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	A condition d'avoir pour support une activité apicole et à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur définies à la section 2.
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	A condition d'avoir pour support une activité apicole et à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur définies à la section 2.
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt		X	A condition d'avoir pour support une activité apicole et à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur définies à la section 2.
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Usages et affectations des sols interdites

- Les terrasses de plain –pied (uniquement en zone N) ;
- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sport ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- 2.1.2. La création de talus artificiels est interdite à l'exception de ceux respectant le sens naturel de la pente et étant nécessaires à la construction à implanter ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Le nu de la façade de toute construction doit respecter :
- Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD ;
 - un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas :
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conforme aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Le nu de la façade des constructions nouvelles doit respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- 2.1.6. La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas :
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conforme aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux annexes qui s'implanteront à une distance minimale de 0,5 mètre des limites séparatives ;

Emprise au sol

- 2.1.7. Dans le secteur NE, l'extension des constructions existantes ne peut excéder 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- 2.1.8. Dans le secteur NH, l'extension des constructions existantes ne peut excéder 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- 2.1.9. Dans le secteur NA, l'emprise au sol cumulée des constructions limitée à 200 m² ;

Hauteur des constructions

- 2.1.11. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.12. La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas ;
- 6 mètres au hors tout.
- 2.1.13. La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- N - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussement du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et nuisances ;

Section 3 - N - Equipements et réseaux

Article 3.1.- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.1.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.1.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.1.3. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.1.4. Toute construction qui le nécessite sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;